

GESCHÄFTSBERICHT 2025



WIR SCHAFFEN PERSPEKTIVEN

Wir schaffen Arbeits- und Lebensräume,
von denen auch nachfolgende Generationen profitieren.

VILLAGE IM DRITTEN
Wien



IMMOBILIEN MIT PERSPEKTIVEN

- 590 attraktive Liegenschaften*
- 1,9 Mio. m² vermietbare Fläche
- EUR 4.983 Mio. IFRS Fair Value**

Wien***

153 Liegenschaften
943.009 m²
EUR 2.946,0 Mio.

Niederösterreich***

82 Liegenschaften
163.493 m²
EUR 351,0 Mio.

Burgenland***

24 Liegenschaften
44.622 m²
EUR 58,3 Mio.

Salzburg***

45 Liegenschaften
101.935 m²
EUR 251,3 Mio.

Oberösterreich***

69 Liegenschaften
169.686 m²
EUR 277,4 Mio.

Steiermark***

81 Liegenschaften
234.505 m²
EUR 435,5 Mio.

Tirol***

50 Liegenschaften
112.722 m²
EUR 420,5 Mio.

Vorarlberg***

34 Liegenschaften
42.211 m²
EUR 73,9 Mio.

Kärnten***

52 Liegenschaften
106.864 m²
EUR 168,8 Mio.

* Eine Liegenschaft bildet laut interner Definition eine in sich geschlossene Einheit und entspricht einer Einlagezahl gemäß Grundbuch. Folglich kann eine Liegenschaft mehrere Grundstücke sowie mehrere Gebäude umfassen.
(eine Liegenschaft = eine EZ)

** ARE inklusive ARE Bestandsgesellschaften

*** Die Werte entsprechen der Anzahl der Liegenschaften, der vermietbaren Fläche und dem IFRS Fair Value.

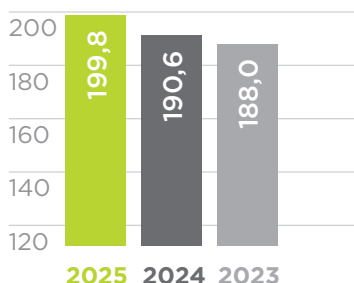


WIR ÜBERNEHMEN VERANTWORTUNG

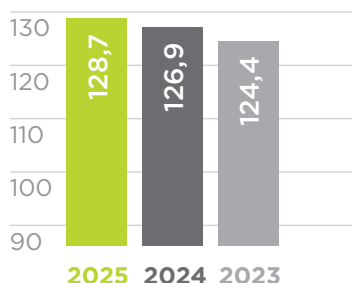
Wir schaffen Zukunftsperspektiven - perfekt abgestimmt auf die Anforderungen der neuen Arbeitswelt. Das Büro der Zukunft: Ein Ort mitten in der Stadt, der Kreativität, Ideenaustausch und Synergien fördert. Mit flexiblen Einheiten und multifunktional nutzbaren Arbeits- und Freiräumen.

ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS

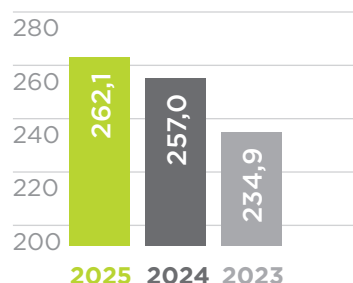
EBITDA
IN EUR MIO.



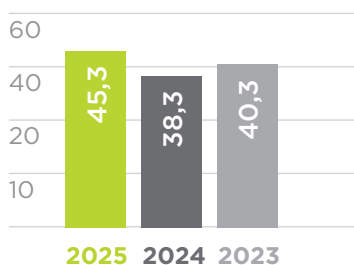
FFO
IN EUR MIO.



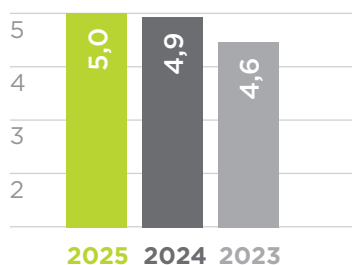
MIETERLÖSE
IN EUR MIO.



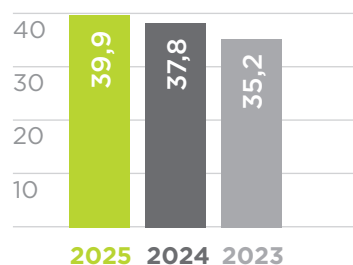
**MANAGEMENT-
UMSATZ** IN %



IFRS FAIR VALUE
IN EUR MRD.



**LOAN TO VALUE
RATIO** IN %



KENNZAHLEN

in EUR Mio. außer anders angegeben	2025	2024	Veränderung
Umsatzerlöse	397,1	369,1	+7,6%
davon Mieterlöse	262,1	257,0	+2,0%
EBITDA	199,8	190,6	+4,8%
EBITDA-Marge in %	50,3%	51,6%	-2,5 PP*
EBIT	87,5	300,4	-70,9%
Gewinn/Verlust der Periode	-3,6	163,6	-102,2%
Mitarbeitende	100	108	-8 MA
Bilanzsumme	6.018,9	5.774,8	+4,2%
Eigenkapital	3.022,0	3.026,2	-0,1%
Eigenkapitalquote in %	50,2%	52,4%	-4,2 PP*
Loan to Value Ratio (LTV) in %	39,9%	37,8%	+5,6 PP*
Funds from Operations (FFO) vor Steuern ohne Verkäufe	128,7	126,9	+1,4%
Cashflow aus dem operativen Bereich	41,1	2,6	
Cashflow aus Investitionsaktivitäten	-161,8	-114,5	
Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten	133,3	94,5	
Veränderung der liquiden Mittel	12,6	-17,4	

* PP = Prozentpunkte

WIR SCHAFFEN PERSPEKTIVEN FÜR DIE ZUKUNFT

Die drei großen Verantwortungsbereiche Umwelt, Gesellschaft und gute Unternehmensführung stehen für die ARE im Fokus bei der Bewirtschaftung und Entwicklung hochqualitativer Arbeits- und Wohnräume. Im Bestand investieren wir konzernweit bis 2040 EUR 2,0 Mrd. in die Dekarbonisierung unserer Liegenschaften, wovon ein großer Teil in der ARE realisiert wird. Für unsere neuen Bauprojekte haben wir einen Standard definiert, der unter anderem innovative Energieversorgung durch Flusswasserkühlung oder Anergienetze, großzügige Grünflächen oder Holzbauweise beinhaltet.

Moderne Arbeitsräume:

In Innsbruck ist ein neuer Bürostandort mit rund

3.000 m²

für rund

125

Beschäftigte

entstanden.



Holz und Ziegel für Generationen:

Im neuen Stadtviertel
IM GRÜNEN MÖDLING entstehen

10 Häuser

mit 116 Wohneinheiten in
Ziegelmassiv- und Holzbauweise.



New Work-Konzepte:

In den DOCKS im VILLAGE IM DRITTEN entstehen insgesamt rund

9.000 m²

für unterschiedlichste Nutzungen wie Co-Working- und New Work-Konzepte.

Innovative Energieversorgung:

500

Tiefensonden für Geothermie sind Teil des baufeldübergreifenden Energiekonzeptes im VILLAGE IM DRITTEN.



Innovative Arbeitswelten:

Die TOWER OFFICES bieten auf rund

17.800 m²

visionäre Architektur für zukunftsfähige Arbeitsbedingungen.

Grün- und Erholungsräume:

Im HIRSCHFELD in Wien entsteht ein

2,6 Hektar

großer Park für die Bewohner*innen des neuen Quartiers.






WIR SCHAFFEN PERSPEKTIVEN FÜR EINE LEBENSWERTE ZUKUNFT

Die ARE Austrian Real Estate ist ein auf Büro- und Wohnprojekte sowie Entwicklungsliegenschaften spezialisiertes Immobilienunternehmen.

Das Kerngeschäft der ARE ist die Bewirtschaftung eines breit gefächerten Portfolios an erstklassigen Bestandsobjekten mit herausragender Bedeutung für die österreichische Baukultur. Dabei setzt sie auf kontinuierliche Optimierung und individuelle Nutzungskonzepte mit bestmöglichem Service für ihre Kundinnen und Kunden.

Zum 31. Dezember 2025 umfasste das Portfolio der ARE 590 Bestandsliegenschaften, wovon rund 75 % Büroimmobilien sind. Als Vermieterin von rund 1,9 Mio. m² Gebäudefläche mit einem IFRS Fair Value von rund EUR 5,0 Mrd. steht die ARE für ein Höchstmaß an Stabilität, Sicherheit und Qualität.

Neben der Portfoliopflege ist die ARE führend bei der Entwicklung attraktiver Stadtteile mit durchdachter Infrastruktur. Derzeit befinden sich rund 40 Projekte in Planung und Bau. Ziel ist es, Projekte und Stadtquartiere zu realisieren, die den Ansprüchen der Zukunft gerecht werden.





Sehr geehrte Damen und Herren,

vielleicht kommt Ihnen das Cover unseres aktuellen ARE Geschäftsberichts bekannt vor: Bereits zum dritten Mal in Folge zeigen wir das VILLAGE IM DRITTEN – stets aus derselben Perspektive – und machen so sichtbar, wie unser bislang größtes Stadtentwicklungsprojekt Schritt für Schritt wächst. Mit dieser Quartiersentwicklung setzte die ARE gemeinsam mit Partnern einen städtebaulichen Meilenstein: Auf elf Hektar entstehen rund 2.000 Wohnungen, von denen bereits mehr als die Hälfte fertiggestellt ist. Die ersten Familien sind schon eingezogen. Ergänzt wird das Quartier durch moderne Büro- und Gewerbeflächen, Kindergärten sowie eine Schule. Ein besonderes Highlight für die Bewohnerinnen und Bewohner wird der rund zwei Hektar große Park sein, der im Frühsommer seine Pforten öffnet.

Ein Leuchtturmprojekt, das im Zuge der Quartiersentwicklung umgesetzt wird, ist das größte Erdwärmenetz Österreichs, bestehend aus 500 Tiefensonden und eingebettet in ein innovatives Energiesystem, das den Großteil des neuen Stadtteils mit lokal verfügbaren, erneuerbaren Ressourcen versorgt. Ebenso prägend sind die DOCKS – zwei langgestreckte Gebäude mit über tausend Solarmodulen auf dem Dach, die das Quartier zum Gürtel hin abschirmen. Derzeit entsteht in den DOCKS unser New Work-Projekt: Hier schaffen wir ein Reallabor moderner Arbeitswelten, das innovative Büroflächen für die öffentliche Verwaltung erprobt.

Mit einem Investitionsvolumen von über 600 Millionen Euro in Neubau, Sanierungen, Instandhaltung und die Dekarbonisierung unseres Bestandsportfolios war die ARE trotz des schwierigen Marktumfelds auch 2025 eine wichtige wirtschaftliche Impulsgeberin – insbesondere für die aktuell geforderte Immobilien- und Bauwirtschaft.

Wir danken allen Partnerinnen und Partnern für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und wünschen Ihnen eine informative Lektüre.

Christine Dornaus & Gerald Beck

Geschäftsführung der ARE Austrian Real Estate

ORGANE DER GESELLSCHAFT 2025

Christine Dornaus

Geschäftsführerin

Verantwortungsbereiche in der ARE Austrian Real Estate

- ARE Büro- und Wohnimmobilien
- ARE Corporate Management

Verantwortungsbereiche im gesamten BIG Konzern

- Finanzmanagement
- Konzerncontrolling
- Real Estate Investment Management
- Recht
- Unternehmensbereich Universitäten

Gemeinsame Verantwortungsbereiche im gesamten BIG Konzern

- Revision
- Organisation, Risikomanagement & Qualitätssicherung
- Unternehmensstrategie & Kommunikation
- Jährliche Budgetierung/Mehrjahresplanung

Gerald Beck

Geschäftsführer

Verantwortungsbereiche in der ARE Austrian Real Estate

- ARE Development
- Internationalisierung

Verantwortungsbereiche im gesamten BIG Konzern

- Energie & Nachhaltigkeit
- Informationstechnologie
- Objekt & Facility Management
- Personal & Organisation
- Unternehmensbereich Schulen
- Unternehmensbereich Spezialimmobilien

Aufsichtsrat:

Markus Neurauter

Vorsitzender

Erstbestellung 27.04.2022

Funktionsperiode bis zum Gesellschafterbeschluss, der über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2025 beschließt

Christina Haslauer

Stv. des Vorsitzenden

Erstbestellung 12.09.2017

Funktionsperiode bis zum Gesellschafterbeschluss, der über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2025 beschließt

Christian Domany

Mitglied

Erstbestellung 12.09.2017

Funktionsperiode bis zum Gesellschafterbeschluss, der über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2026 beschließt

Elisabeth Gruber

Mitglied

Erstbestellung 06.02.2018

Funktionsperiode bis zum Gesellschafterbeschluss, der über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2026 beschließt

Martin Holzinger

Mitglied

Erstbestellung 20.05.2020

Funktionsperiode bis zum Gesellschafterbeschluss, der über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2025 beschließt

Susanne Eickermann-Riepe

Mitglied

Erstbestellung 26.09.2022

Funktionsperiode bis zum Gesellschafterbeschluss, der über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2026 beschließt

Belegschaftsvertretung:

Thomas Rasch

Mitglied

Erstbestellung 14.09.2017

Daniela Böckl

Mitglied

Erstbestellung 14.09.2017

Jürgen Krausler

Mitglied

Erstbestellung 23.10.2023

Prüfungsausschuss:

Martin Holzinger

Vorsitzender

Christian Domany

Stv. des Vorsitzenden

Christina Haslauer

Mitglied

Thomas Rasch

Mitglied

INHALT

Ausgewählte ARE Objekte	10
--------------------------------	-----------

Lagebericht	20
--------------------	-----------

1. Konzernstruktur	22
2. Wirtschaftliches Umfeld	25
3. Geschäfts- und Ergebnisentwicklung	28
4. Risikobericht	32
5. Corporate Governance	38
6. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren einschließlich Umweltbelange	39
7. Innovation, Forschung und Entwicklung	39
8. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens	40
9. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	41
10. Sonstiges	41

Konzernabschluss 2025	42
Anhang zum Konzernabschluss 2025	48

Bestätigungsvermerk	86
Impressum und Disclaimer	88

GENDERHINWEIS: Gendersensible Kommunikation ist uns wichtig, genauso wie die Lesefreundlichkeit unserer Texte. Da wir unsere Leserinnen und Leser gleichermaßen ansprechen wollen, gendern wir mit Gendersternchen (z.B. Nutzer*innen) bzw. verwenden wir geschlechtsneutrale Begriffe. Mit dem Begriff Mitarbeitende sind unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die in einem Beschäftigungsverhältnis stehen, gemeint.

RUNDUNGSHINWEIS: Rundungsdifferenzen und/oder Differenzen in Zwischensummen durch Darstellung (EUR Mio., TEUR) möglich.





EU-TAXONOMIE- KONFORM & NATURNAH

WIR SCHAFFEN PERSPEKTIVEN

Eine Umsetzung nach EU-Taxonomie-Standards sowie großzügig gestaltete Freiflächen fördern hohe Aufenthaltsqualität, ein resilientes Wohnumfeld und soziale Begegnung. Das Ermöglichen von gefördertem Wohnraum durch die gemeinsame Umsetzung mit gemeinnützigen Wohnbauträgern bringt Mehrwert für die Gesellschaft.

VILLAGE IM DRITTEN HOCHBETRIEB FÜR GEMISCHT GENUTZTES VORZEIGEUARTIER

NEU LEBEN, NEU WOHNEN, NEU ARBEITEN ist das Motto der Quartiersentwicklung VILLAGE IM DRITTEN. Hier entsteht auf rund elf Hektar ein lebendiges und vielfältiges Quartier mit rund 2.000 Wohnungen, Bildungseinrichtungen sowie Büro- und Gewerbeflächen. Das VILLAGE IM DRITTEN setzt neue Maßstäbe in der Quartiersentwicklung und zeichnet sich durch ein europaweit einzigartiges, baufeldübergreifendes Energiekonzept von ARE und Wien Energie aus. Dabei werden primär lokal vorhandene, erneuerbare Ressourcen wie Photovoltaik und Geothermie genutzt. Im rund zwei Hektar großen, zentralen Park sind zahlreiche Aufenthaltsmöglichkeiten in Form von Spielplätzen, Picknickwiesen und Wasserspielen geplant.

Im Jahr 2025 waren bereits acht von 22 Baufeldern fertiggestellt, und die ersten Bewohner*innen konnten ihr neues Heim im Quartier beziehen. Fast zeitgleich fand das temporäre und partizipative Kunstprojekt FLORESTANIA IM DRITTEN statt, wo eine Waldinstallation aus recyceltem Plastikmüll geschaffen wurde. Außerdem wurde der Baustart der letzten Baufelder eingeläutet. Das Quartier wurde durch die ÖGNI mit DGNB Gold vorzertifiziert.

DATEN

Projektgebiet: rd. 11,5 ha

Park: rd. 2 ha

22 Bauplätze

Bruttogeschoßfläche: rd. 250.000 m², davon:

- rd. 190.000 m² für Wohnen (Miete/Eigentum, freifinanziert/gefördert)
- rd. 60.000 m² für Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen und Errichtung einer AHS

Städtebaulicher Masterplan:

SUPERBLOCK ZT GmbH

Städtebau und Architektur und

YEWO Landscapes GmbH

Landschafts- & Freiraumplanung

Beschluss Flächenwidmungs- und

Bebauungsplan: 2020

Baubeginn Hochbau: Q1 2023

Geplante Gesamtfertigstellung: 2027

Landstraßer Gürtel/Adolf-Blamauer-Gasse

1030 Wien

villageimdritten.at



500

Tiefensonden für Geothermie sind Teil des baufeldübergreifenden Energiekonzeptes.



Ein zentraler, rund

2 Hektar

großer Park sorgt für
zusätzliche Lebensqualität
im Quartier.



In den DOCKS
entstehen insgesamt rund

9.000 m²

für unterschiedlichste Nutzungen wie
Co-Working- und New Work Konzepte.

Innovatives Gesamtkonzept für Wärme-, Kälte- und Stromversorgung des Quartiers (unter anderem 500 Tiefensonden für Geothermie, Anergienetz, Photovoltaik mit rund 1.000 kW Peak Leistung, Fernwärme), Park als Frisch- und Kaltluftquelle, Gründächer, im Inneren nahezu autofrei, Social Urban Mining, DGNB Gold-Vorzertifikat für das gesamte Quartier



Die TOWER OFFICES bieten auf rund

17.800 m²

visionäre Architektur für zukunftsfähige
Arbeitsbedingungen.

DATEN

Grundstücksfläche: rd. 15.000 m²

Freiflächen: rd. 7.400 m²

Bruttogeschosßfläche: rd. 148.000 m²

6 Gebäudeteile mit bis zu 155 m Höhe

Architektur: Delugan Meissl

Associated Architects

Baubeginn: Februar 2019

Geplante Gesamtfertigstellung: 2026

Dr.-Adolf-Schärf-Platz

1220 Wien

vienna-twentytwo.at



VIENNA TWENTYTWO

EIN HOCHHAUS-ENSEMBLE IN FERTIGSTELLUNG

VIENNA
TWENTY
TWO

Beim Projekt VIENNA TWENTYTWO im 22. Wiener Gemeindebezirk wird auf einer Grundstücksfläche von rund 15.000 m² ein zukunftsweisendes, gemischt genutztes Quartier mit sechs Gebäuden entwickelt. Direkt an der U-Bahn-Station Kagran entsteht ein multifunktionaler Stadtteil mit einem Nutzungsmix aus Wohnen, Büro, Hotel, Gastronomie und Nahversorgung sowie einer verbindenden Erdgeschoßzone. Das Voranschreiten der Bauphase II stand im Berichtsjahr im Fokus. So sind der gemischt genutzte, 155 m hohe Turm mit 347 Mietwohnungen (TOWER HOMES) und Büroflächen (TOWER OFFICES) sowie ein weiteres Bürogebäude (UNIQUE OFFICE) mit rd. 3.500 m² kurz vor Fertigstellung. Der Wohnturm mit 298 Eigentumswohnungen, das Amtsgebäude sowie das Hotel und die Serviced Apartments sind bereits an die Nutzer*innen übergeben.

Für das Energiesystem des Quartiers wird eine Kombination von Wärmerückgewinnung, Geothermie, Grundwassernutzung und Bauteilaktivierung umgesetzt.



Insgesamt

645

Wohnungen im
VIENNA TWENTYTWO.

Wärme- und Kälteliefercontracting, Wärmerückgewinnung, Geothermie, Grundwassernutzung und Bauteilkühlung; Zertifizierung: LEED in Gold für die Bauteile 2 und 4 sowie ÖGNI Gold für Bauteil 5 (Hotel); Vorzertifikate: ÖGNI Gold für das gesamte Quartier; LEED in Gold für die Bauteile 1 und 3

K12 INNSBRUCK

EIN NEUES BÜROGEBÄUDE WIRD BIG STANDORT

In der Innsbrucker Kaiserjägerstraße 12 wurde ein neues Bürogebäude mit rund 3.000 m² Fläche errichtet. Nach knapp zwei Jahren Bauzeit wurde das von Geiswinkler & Geiswinkler und HD Architekten geplante Gebäude im Berichtsjahr fertiggestellt. Der BIG Konzern hat hier seinen Tirol-Standort angesiedelt.

Das vierstöckige Bürogebäude bietet im Erdgeschoß eine Besprechungszone, eine Gemeinschaftsküche mit Terrasse und offene Büros. In den drei Obergeschossen befinden sich weitere Büro-, Besprechungs- und Sozialräume für insgesamt rund 125 Beschäftigte. Eine Photovoltaik-Anlage auf dem Gründach erzeugt lokal Strom. Der Neubau wurde mit klimaaktiv Gold vorzertifiziert.

Vorzertifizierung mit klimaaktiv Gold, Photovoltaik-Anlage, Bauteilaktivierung, begrüntes Dach, außenliegender Sonnenschutz, Fernwärme

DATEN

Grundstücksfläche: rd. 1.430 m²
Nettoraumfläche: rd. 3.000 m²
Architektur: Geiswinkler & Geiswinkler,
HD Architekten
Baubeginn: 2023
Fertigstellung: 2025



Kaiserjägerstraße 12
6020 Innsbruck



Neue Büroflächen mit rund

3.000 m²

wurden fertiggestellt.



Hier finden rund

125
Beschäftigte
modernste Arbeitsbedingungen.





Geothermie, Photovoltaik, nachhaltige Baustoffe wie Holz und Ziegel, Park mit rund 1.350 m²

DATEN

Nutzfläche: rd. 25.000 m²

Architektur: Franz&Sue Architekten,
MAGK ARCHITEKTEN AICHHOLZER I KLEIN
und MBM Architektur ZT GmbH

Baubeginn: 2020

Fertigstellung: 2026

Grutschgasse/Technikerstraße,
Quellenstraße/Guntramsdorfer Straße
2340 Mödling
imgruenenmoedling.at



Hier entstehen

14 Häuser

in Ziegelmassiv- und
Holzbauweise.

IM GRÜNEN MÖDLING

WOHNRAUM AUS HOLZ UND ZIEGEL

Die ARE entwickelt in enger Abstimmung mit der Stadtgemeinde das neue, attraktive Stadtviertel IM GRÜNEN MÖDLING im Neusiedlerviertel mit insgesamt 275 Wohnungen.

Im Berichtsjahr konnten die beiden letzten Bauabschnitte Dachgleiche feiern. Bei den von MAGK ARCHITEKTEN AICHHOLZER I KLEIN geplanten vier „Grünen Stadt villen“ werden Wohnhäuser in Holzbauweise errichtet. Der Rohstoff stammt aus Österreich und Bayern und wird von den Wänden über die Decken bis zum Liftschacht eingesetzt. Die Wohnhäuser sind bereits mit klimaaktiv Gold vorzertifiziert.

Die 116 Wohnungen und 2 Praxisräumlichkeiten der „Wohnhausanlage am Fliegenspitz“ bilden das finale Puzzlestück des Ensembles. MBM Architektur ZT GmbH haben zehn Wohnhäuser mit bis zu vier oberirdischen Geschossen geplant. Die Niedrigenergiegebäude werden in Ziegelmassivbauweise in Kombination mit Stahlbeton ausgeführt. Die oberirdischen Außenwände werden mit insgesamt etwa 75.000 gedämmten Ziegeln errichtet. Eine Zertifizierung nach klimaaktiv Silber wird angestrebt.

Im neuen Stadtviertel entstehen

1.350 m²

Park für die Bewohner*innen.



Ein rund

2,6 Hektar

großer Park wurde für
die Bewohner*innen errichtet.

HIRSCHFELD DAS WOHNQUARTIER UMGEBEN VON NATUR

In der Gerasdorfer Straße 105-117 in Wien, in direkter Nachbarschaft zum Marchfeldkanal, wurden gemeinsam mit dem Österreichischen Siedlungswerk (ÖSW) auf drei Bauplätzen rund 440 freifinanzierte und geförderte Wohnungen errichtet. Die insgesamt acht ARE Wohngebäude mit 174 freifinanzierten Eigentums- und 154 Mietwohnungen aus der Feder von SHIBUKAWA EDER ARCHITECTS und duda, testor. architektur zt wurden in Niedrigenergiebauweise entwickelt und im Frühjahr 2025 fertiggestellt.

Die Energieversorgung erfolgt über ein Heiz- und Temperierungssystem mittels Wärmepumpen, Geothermie mit Erdsonden und Brunnen sowie Photovoltaik-Anlagen. Etwa zwei Drittel des insgesamt rund 2,6 Hektar großen Quartiers stehen den Bewohner*innen als Grün- und Freiflächen zur Verfügung. Eine Esplanade mit Allee verbindet die Gebäude mit dem zentralen Quartiersplatz. Mehr als 200 neue Bäume spenden Schatten und Frischluft im Wohnquartier. Das Hirschfeld ist an der Oberfläche autofrei. Die öffentlichen Freiräume dienen als Begegnungs- und Erholungsräume für die Bewohner*innen. Alle ARE Gebäude des Quartiers sind mit klimaaktiv Silber zertifiziert. Zusätzlich wurde für alle acht Wohnhäuser die EU-Taxonomie-Konformität durch die ÖGNI - Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft - bestätigt.

EU-Taxonomie-konform, Zertifizierung mit klimaaktiv Silber, Wärmepumpen, Brunnenanlagen, Photovoltaik-Anlagen, 2/3 des Areals als Grün- und Freiflächen

DATEN

Projektgebiet: rd. 2,6 ha
Architektur: SHIBUKAWA EDER ARCHITECTS
und duda, testor. architektur zt
Baubeginn: 2022
Fertigstellung: 2025

Gerasdorfer Straße 105-117
1210 Wien
hirschfeld.wien





Alle ARE Gebäude des Quartiers sind mit

klimaaktiv Silber

(Planung) zertifiziert.





LAGEBERICHT

HOLZ UND ZIEGEL FÜR GENERATIONEN

WIR SCHAFFEN PERSPEKTIVEN

Vielseitige Wohnmodelle mit bester Infrastruktur bieten Lebensräume für alle Generationen. Mit Baustoffen wie Holz und Ziegel kommen nachwachsende Rohstoffe und heimisch produzierte Werkstoffe zum Einsatz.

IM GRÜNEN MÖDLING



1 | KONZERNSTRUKTUR

Die ARE Austrian Real Estate GmbH (ARE GmbH) ist die Muttergesellschaft des ARE Konzerns (ARE) und steht im Eigentum der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG). Sie ist die wesentlichste Beteiligung des BIG Konzerns und auf die Vermietung und Errichtung von Immobilien spezialisiert.

Der BIG Konzern befindet sich zu 100 % im Eigentum der Österreichischen Beteiligungs AG (ÖBAG), der Beteiligungsholding der Republik Österreich. Dadurch steht auch die ARE mittelbar zu 100 % im Eigentum der ÖBAG. Ziel der ÖBAG ist es, langfristiges Wachstum und Innovation zu fördern und den Wirtschaftsstandort Österreich zu stärken. Für die ARE bedeutet das eine konsequente Fortführung und Ausweitung des eingeschlagenen Weges der vergangenen Jahre.

Die ARE ist Eigentümerin eines der größten österreichischen Immobilienportfolios, das sich in Büroobjekte, Wohn- und Gewerbeimmobilien gliedert. Sie steht in direktem Wettbewerb mit privaten Unternehmen und ist klar auf die Mechanismen der Marktwirtschaft ausgerichtet.

Mit der ARE Austrian Real Estate Development GmbH (ARE DEVELOPMENT), der auf Projektentwicklung spezialisierten Tochtergesellschaft der ARE Austrian Real Estate GmbH, werden österreichweit Projektentwicklungen realisiert und vermarktet. Ausgewählte Projekte werden in Kooperationen mit privaten Projektentwickler*innen umgesetzt. Die ARE DEVELOPMENT ist in den vergangenen Jahren insbesondere in der Quartiers- und Stadtteilentwicklung zu einer festen Größe am österreichischen Immobilienmarkt geworden und hat die dafür nötigen Strukturen aufgebaut. Gemeinsam mit seinen Stakeholdern entwickelt der ARE Konzern maßgeschneiderte Lösungen für aufstrebende Standorte. Mit der Konzernmutter BIG werden darüber hinaus Synergien im Bildungsbau geschaffen.

1.1. ZIELE UND STRATEGIE

Die ARE ist überwiegend am österreichischen Immobilienmarkt aktiv. Die geografischen Schwerpunkte ihrer Tätigkeit liegen vor allem in Wien und den österreichischen Landeshauptstädten. Im Sinne ihrer Wachstumsstrategie hat die ARE zur Diversifikation des Portfolios erste Schritte über die Grenzen Österreichs hinaus gesetzt: Deutschland, wo es Investitionsbedarf im Bildungsbereich gibt, ist für Pilotprojekte von Interesse. Gemeinsam mit Partner*innen wurden Projekte in München, Berlin und Köln in den Bereichen gewerbliche Nutzung bzw. Bildungsbau initiiert.

Der Bildungsbereich in Deutschland soll unter Nutzung von Synergien mit der Konzernmutter BIG schrittweise geprüft und erschlossen werden.

Das Kerngeschäft unternehmerischen Handelns der ARE liegt in den Assetklassen Büro und Wohnen in Österreich. Wesentliche operative Ziele sind die Schaffung und die langfristige Vermietung von modernem Büroraum sowie von innovativem, zeitgemäßem Wohnraum. Die aktive Bewirtschaftung, die nachhaltige Erhöhung des Werts des Immobilienvermögens und damit die Steigerung des Unternehmenswerts stehen im Zentrum der strategischen Ausrichtung. Die strategische Planung orientiert sich einerseits stark an ESG-Kriterien, die Umwelt („Environment“), Soziales („Social“) und Unternehmensführung („Governance“) umfassen. Im Mittelpunkt steht dabei die energetische Verbesserung des Bestandsportfolios, um CO₂-Emissionen zu reduzieren. Andererseits orientiert sie sich an der Weiterentwicklung des bestehenden Büroportfolios hin zu modernen und flächeneffizienten Arbeitswelten mit Fokus auf einer vielfältigen Mieter*innenstruktur und einer stetigen Optimierung des Portfolios. Auch das Thema Wohnbau hat hohe Relevanz für die ARE.

Ein Schwerpunkt der Tätigkeit der ARE liegt in der Projektentwicklung. Dazu bezieht das Unternehmen, neben freierwerbenden Assets des BIG Konzerns, Entwicklungsf lächen aus selektivem Zukauf am Markt. Die solide Eigenkapitalausstattung bildet die Basis für künftige Investitionstätigkeiten der ARE und den geplanten Wachstumskurs.

Die ARE versteht sich auch als proaktive Partnerin und Beraterin ihrer Kund*innen für langfristige Standortstrategien und Raumbedürfnisse. Gemeinsam mit ihren Stakeholdern – z.B. Städten und Gemeinden – entwickelt die ARE individuelle Lösungen für aufstrebende Standorte im urbanen Raum. Für freierwerbende Flächen werden individuelle und bestmögliche Nachnutzungskonzepte konzipiert. Die Quartiersentwicklungen der ARE zeichnen sich durch einen vielfältigen Nutzungsmix von Wohnen, Arbeiten, Gewerbe, Nahversorgung und Bildung aus.

Den Rahmen für die jährlich fortlaufende Strategiearbeit bildet der interne Strategieprozess. Er dient auch als Basis für den Budgetprozess inklusive Mittelfristplanung, die Festlegung der operativen Meilensteine, das Controlling (Maßnahmen- und Finanzcontrolling) und die Festlegung der Unternehmensziele.

1.2. PORTFOLIO

Das Immobilienportfolio der ARE umfasste zum 31. Dezember 2025 590 Liegenschaften (inkl. 8 Liegenschaften der ARE DEVELOPMENT; Vorjahr: 590) Es besteht hauptsächlich aus den Nutzungsarten Büro und Wohnen, wobei der Anteil der Büroimmobilien mit 74,9 % der Fläche des Gesamtportfolios deutlich dominiert. Die Büroliegenschaften befinden sich überwiegend in Ballungszentren mit einer hohen Anzahl an Standorten und einem breiten Spektrum an Zuschnitten und Größen. Das Hauptaugenmerk bei den Büroimmobilien liegt auf der Sanierung und der Nachverwertung freierwerdender Objekte, die der Wertsteigerung bzw. der Optimierung des Kernportfolios dienen. Wohnimmobilien nehmen derzeit einen Anteil von rund 12,4 % der Fläche des Gesamtportfolios ein. Die restlichen 12,8 % entfallen auf sonstige Nutzungsarten, wie z.B. Bildungs- oder Produktionsnutzung.

Aktives Portfoliomanagement bedeutet eine konsequente Optimierung des Portfolios durch Adaptierung, Umnutzung und Neuvermietung von Objekten sowie durch An- und Verkauf von Liegenschaften bzw. die Entwicklung von Projekten. Dies eröffnet der ARE die Möglichkeit zum Ausbau ihres Wohnportfolios als wesentliche zweite Asset-Klasse, die auch zur Risikodiversifizierung beiträgt. Ergänzend beschäftigt sich die ARE mit Sonderformen des Wohnens, wobei betreutes und gewerbliches Wohnen im Fokus stehen. Die ARE legt beim Liegenschaftsankauf besonderes Augenmerk auf ein ausgewogenes Rendite-/Risikoprofil.

Die vermietbare Fläche betrug per 31. Dezember 2025 1,9 Mio. m² (Vorjahr: 1,9 Mio. m²). Der Vermietungsgrad belief sich auf 97,8 % (Vorjahr 97,4 %). Der Portfoliowert (IFRS Buchwert) belief sich zum Stichtag auf rund EUR 5,0 Mrd. (Vorjahr: EUR 4,9 Mrd.).

IFRS Buchwert nach Bundesländern	
in Mio. EUR	2025
Wien	2.970
Steiermark	436
Niederösterreich	351
Tirol	422
Oberösterreich	276
Kärnten	169
Salzburg	252
Vorarlberg	74
Burgenland	58
Bestand ARE Konzern	5.006

IFRS Buchwert nach Segmenten/Nutzung	
in %	2025
Büro	76,6%
Wohnen	18,0%
Sonstige*	5,4%

* z.B. Bildungs- und Produktionsnutzung

Vermietbare Gesamtnutzfläche nach Segmenten/Nutzung	
in %, inkl. ARE Bestandsgesellschaften	2025
Büro	74,85%
Wohnen	12,35%
Sonstige	12,80%

1.3. MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

Mit Stichtag 31. Dezember 2025 beschäftigte der ARE Teilkonzern 100 Mitarbeitende (Vorjahr: 108 Mitarbeitende). Das Durchschnittsalter lag bei 45 Jahren, der Frauenanteil bei 48,0 % bzw. auf Leitungsebene bei 66,7 %. Die Personalkosten der ARE betragen im Berichtszeitraum rund EUR 12,3 Mio. (Vorjahr: EUR 11,4 Mio.).

AKTIVITÄTEN AUSGEWÄHLTER LIEGENSCHAFTEN DER ARE AUSTRIAN REAL ESTATE GMBH – ASSET MANAGEMENT & DEVELOPMENT (STATUS)

VORDERE ZOLLAMTSSTRASSE 3

Vordere Zollamtsstraße 3, 1030 Wien

Die ARE revitalisiert das denkmalgeschützte Gebäude in der Vorderen Zollamtsstraße in Wien Landstraße. Auf rund 13.000 Quadratmetern entstehen moderne Büros genauso wie Seminar- und Veranstaltungsräume. Das 1848 fertiggestellte Gebäude diente früher als Zollamt und steht unter Denkmalschutz. Die Bauarbeiten haben im Herbst 2023 gestartet. Im Berichtsjahr wurde mit der Fertigstellung des Dachgeschoßausbaus auch die Dachgleiche erreicht.

LINKE WIENZEILE 216

Linke Wienzeile 216, 1150 Wien

Im 15. Wiener Gemeindebezirk entwickelt die ARE am Wienfluss Wohnräume und ein Büro samt Tiefgarage. Im L-förmigen, achtgeschoßigen Gebäude entstehen auf einer Nutzfläche von rund 4.100 Quadratmetern 54 freifinanzierte Mietwohnungen, 18 Serviced Apartments und eine Bürofläche im Erdgeschoß. Im Herbst 2025 hat der Neubau Dachgleiche erreicht. Die Vermietung startet Anfang 2026.

GERSTNERSTRASSE 14

Gerstnerstraße 14, 4020 Linz

Das ehemalige Verwaltungsgebäude der Linzer Ringbrotwerke in der Gerstnerstraße 14 wird seit Ende 2024 revitalisiert. In dem denkmalgeschützten Haus stehen auf insgesamt 1.520 Quadratmetern Nutzfläche Büros für den individuellen Ausbau bereit. Im Rahmen der Sanierung hat die ARE die Fassade restauriert sowie die Holzfenster und den Dachaufbau erneuert. Im Inneren wurden flexible Büroflächen geschaffen, die Haustechnik auf den neuesten Stand gebracht und Barrierefreiheit hergestellt. Ein besonderes Highlight ist die neue Dachterrasse mit Blick auf den Pöstlingberg.

ASPERN F7

Seecarré, 1220 Wien

In Aspern Seestadt wird auf dem Baufeld „F7“ ein Wohnprojekt im Quartier Seecarré entwickelt. Das rund 6.600 Quadratmeter große Grundstück befindet sich zentral im Quartier, direkt angrenzend an den Grätzelpark und in der Nähe des Sees. Geplant sind rund 150 neue Wohnungen verteilt auf vier Baukörper mit attraktiven Frei- und Gewerbeflächen. Beim geladenen, einstufigen Architekturwettbewerb konnte sich das Architektenteam bestehend aus heri&salli und Gangoly & Kristiner Architekten mit dem Landschaftsplanungsbüro YEWO die Jury überzeugen.

BÜROGEBÄUDE TULLN

Albrechtsgasse 26-28, 3430 Tulln

Das Bürogebäude zwischen Nibelungenplatz und Donaugasse wurde thermisch saniert. Die bestehende, etwa 2.000 Quadratmeter umfassende, Betonfertigteilefassade wurde entfernt, die Außenhaut mit Mineralwolle neu gedämmt und eine hinterlüftete Fassade aus heimischem Nadelholz montiert. Sämtliche Fenster sowie Eingangstüren wurden ebenfalls getauscht. Die Planung und Umsetzung erfolgte in enger Abstimmung mit der Stadtgemeinde Tulln, um ein harmonisches Gesamtbild auf dem erneuerten Nibelungenplatz sicherzustellen. Die Sanierung wurde im Q1 des Berichtsjahres fertiggestellt.

VIENNA TWENTYTWO

Dr.-Adolf-Schärf-Platz, 1220 Wien

Beim Projekt VIENNA TWENTYTWO im 22. Wiener Gemeindebezirk wird auf einer Grundstücksfläche von rund 15.000 Quadratmetern ein zukunftsweisendes, gemischt genutztes Quartier mit sechs Gebäuden entwickelt. Das Voranschreiten der Bauphase II stand im Berichtsjahr im Fokus. So sind der gemischt genutzte, 155 Meter hohe Turm mit 347 Mietwohnungen und Büroflächen sowie einem weiteren Bürogebäude mit rund 3.500 Quadratmetern kurz vor Fertigstellung. Vor allem im 1. Halbjahr 2025 gestaltete sich die Vermietung der Büroflächen aufgrund der niedrigen Nachfrage auf dem Büromarkt herausfordernd. Hingegen ist die Vermietung der Mietwohnungen sehr gut angelaufen. Darüber hinaus beeinflussen hohe Finanzierungskosten das Projektergebnis. Das Closing für drei Bauteile ist für 2026 geplant.

TIMBER FACTORY

Baumbergerstraße 34, 80992 München, Deutschland

Nahe dem Moosacher Bahnhof in München ist ein gemischt genutztes Quartier mit Produktion, Gewerbe und Büros geplant. Das Projekt, das als Joint-Venture mit der UBM Development entwickelt werden soll, umfasst vier Bauteile mit insgesamt rund 59.500 Quadratmetern Bruttogeschoßfläche. Aufgrund der fehlenden Nachfrage nach Gewerbeflächen konnte im Berichtsjahr die Vorverwertungsrate für einen Baubeginn nicht erreicht werden. Deshalb werden alternative Nutzungsszenarien evaluiert.

2 | WIRTSCHAFTLICHES UMFELD^{1,2,3,4,5}

Die Weltwirtschaft zeigte 2025 ein Bild der Stabilisierung, blieb jedoch durch geopolitische und strukturelle Risiken gebremst. EU-27 verzeichnete 2025 ein moderates Umfeld: reales BIP voraussichtlich +1,6 % (Eurozone voraussichtlich +1,4 %), begleitet von nachlassender Inflation und anhaltenden externen Unsicherheiten. Österreich blieb demgegenüber schwächer: nach zwei Rezessionsjahren stagnierte die Wirtschaftsleistung 2025 insgesamt bei 0,6 % mit Erholungstendenzen erst im zweiten Halbjahr. Für 2026 wird in beiden Fällen eine leichte Beschleunigung erwartet.

Die Weltwirtschaft 2025 war nach mehreren Krisenjahren geprägt von moderatem Wachstum, sinkender Inflation und ersten Entspannungssignalen. Gleichzeitig blieben die Rahmenbedingungen durch Handelskonflikte, Schuldenprobleme und geopolitische Unsicherheiten fragil.

2025 markierte in der Europäischen Union ein Jahr moderater Erholung: Die Konjunktur entwickelte sich trotz globaler Unsicherheiten leicht positiv, unterstützt durch sinkende Inflation, stabile Arbeitsmärkte und beginnende Zinssenkungen. Deutschland und Österreich entwickelten sich jedoch deutlich schwächer, auch aufgrund importierter Handelsrisiken.

Im Frühjahr 2025 prognostizierte die Europäische Kommission für die EU (27) für 2025 ein moderates reales BIP-Wachstum von 1,1 % und für die Eurozone von 0,9 % – nahezu auf dem Niveau von 2024. Diese Zurückhaltung war eine Folge steigender globaler Unsicherheiten wie Handelssanktionen und geopolitischer Spannungen, die Investitionen und Exporte belasten. Letztlich wuchs das europäische BIP 2025 mit voraussichtlich 1,6 % stärker als erwartet, weil sich mehrere positive Faktoren gleichzeitig einstellten, wie beispielweise eine starke Reallohnentwicklung, sinkende Inflation, besser als erwartete Exportentwicklung.

Die Teuerung sank in der Eurozone auf 2,1 % sowie auf 2,3 % in der EU. Diese Entwicklung ermöglichte der Europäischen Zentralbank (EZB) Zinssenkungen im zweiten Halbjahr 2025, was Finanzierungsbedingungen bei variablen verzinsten Darlehen schrittweise entspannte.

Die Arbeitslosenquote blieb stabil bei ca. 6,6 % in der EU und 6,3 % im Eurogebiet für 2025. Der stabile Arbeitsmarkt stützte das persönliche Einkommen, was auch die Konsumnachfrage stabilisierte.

Investitionen blieben 2025 schwach – vor allem aufgrund der fehlenden Rentabilität vieler Vorhaben, hoher Finanzierungskosten und struktureller Unsicherheiten. Die Exporte stiegen nur um etwa 0,7 % (2025), während sich der Handelszyklus infolge der geopolitischen Lage verlangsamt. Der im Jahresverlauf erzielte EU-US-Handelspakt dämpfte negative Effekte.

In Österreich kam es 2025 nach zwei Rezessionsjahren zu einem wirtschaftlichen Stillstand mit einem Wachstum von 0,6 %. Die Industrie blieb schwach, Inflation und Arbeitslosigkeit entwickelten sich mit leichtem Aufwärtstrend. Erst gegen Ende des Jahres zeigten sich positive Impulse, die 2026 in moderates Wachstum (+1,0 %–1,2 %) übergehen sollen. Die fiskalpolitischen Herausforderungen bleiben durch hohe Defizite und notwendige Konsolidierung – auch im Rahmen europäischer Vorgaben – bestehen.

Die Inflationsrate belief sich 2025 auf 3,5 % (2024: 2,9 %). Haupttreiber waren die gestiegenen Energiepreise, welche durch höhere Netzentgelte und auslaufende staatliche Fördermaßnahmen ausgelöst wurden.

Die Arbeitslosigkeit stieg moderat. Von einem robusten Niveau (2024: 5,2 %) ausgehend, erfolgte ein Anstieg auf 5,7 %. Es wird erwartet, dass diese erst mit einem stärkeren Wachstum ab 2026 sinkt.

Die zweite Jahreshälfte 2025 brachte Erholung, gestützt durch rückläufige Zinsen, verbesserte Stimmungslage bei Konsumenten sowie Unternehmen und erholt Nachfrage aus Deutschland. Für 2026 und 2027 wird mit einem Wachstum von +1,2 % gerechnet.

Das Haushaltsdefizit blieb mit voraussichtlich 4,5 % des BIP deutlich über der Maastricht-Grenze von 3 %. Konsolidierungsmaßnahmen der Regierung sind geplant, greifen aber erst 2026 voll. Die Schuldenquote stieg leicht.

Solide Impulse aus der geldpolitischen Entspannung, weltweite Beruhigung der Handelskonflikte und zielgerichtete Reformen werden maßgeblich verantwortlich sein, dass sich Österreich und die EU nach 2025 weiter stabilisieren.

Im Jahr 2026 wird für die EU-Wirtschaft ein weiterhin verhaltenes, aber stabilisiertes Wachstum erwartet. Der Euro-Raum dürfte laut aktuellen Einschätzungen ungefähr knapp unter 1 % wachsen, da die europäischen Exporte weiterhin unter den US-Zöllen sowie einem stärkeren Euro und einer globalen Nachfrageschwäche leiden. Gleichzeitig sorgt die deutlich gesunkene Inflation – im Euroraum voraussichtlich rund 1,5 % – für spürbare Entlastung bei Reallohnen und Konsum, was die Binnenfrage stützt. Die Arbeitsmärkte bleiben überwiegend robust, auch wenn sich der globale Gegenwind in vielen EU-Ländern bemerkbar macht. Allerdings wird die europäische Wirtschaft 2026 stärker unter den Nachwirkungen geopolitischer Spannungen, moderaten globalen Wachstumsraten und strukturellen Wettbewerbsproblemen leiden.

¹ Europäische Kommission, Frühjahrsprognose 2025

² OeNB – Wirtschaftsprognose für Österreich – Dezember 2025

³ WIFO Konjunkturbericht Dezember 2025

⁴ EU Country Forecast – Austria – November 2025

⁵ OECD Economic Outlook 2025

Für Österreich wird 2026 eine moderate wirtschaftliche Erholung erwartet. Nach schwacher Dynamik in den Vorjahren soll das Bruttoinlandsprodukt um etwa 0,9 % wachsen, getragen von sich erholender privater Konsumnachfrage, rückläufiger Inflation (rund 2,4 %) sowie einer Stabilisierung der Investitionstätigkeit. Auch der Arbeitsmarkt dürfte sich leicht verbessern, mit einem erwarteten Rückgang der Arbeitslosenquote auf 5,5 %. Trotz dieser positiven Signale bleiben Risiken bestehen: schwächerer europäischer Handel, potenziell erneute globale Handelskonflikte und strukturelle Herausforderungen wie hohe Staatsverschuldung oder Belastungen energieintensiver Industrien. Insgesamt steht Österreich 2026 an der Schwelle zu einer vorsichtigen Erholung, getragen von besseren Finanzierungsbedingungen und einer allmählich wieder anziehenden europäischen Konjunktur.

Für das Jahr 2026 deutet vieles darauf hin, dass die Europäische Zentralbank (EZB) ihren vorsichtigen Kurs fortsetzen und die Leitzinsen weitgehend unverändert lassen wird. Nach acht Zinssenkungen seit 2024 hatte die EZB 2025 eine Pause eingelegt. Insgesamt wird die Geldpolitik 2026 von Stabilität, Vorsicht und Flexibilität geprägt sein: die EZB wird die Zinsen voraussichtlich so lange auf dem derzeit restriktiven Niveau belassen, bis sie überzeugt ist, dass die Inflation dauerhaft den Zielwert erreicht hat und die konjunkturelle Entwicklung Spielraum für eine Lockerung lässt.

2.1. IMMOBILIENMARKT

Der österreichische Immobilienmarkt stand auch im Jahr 2025 vor anspruchsvollen Rahmenbedingungen. Nach dem Ende der Zinssenkungsphase der Europäischen Zentralbank deutet vieles auf ein stabileres Zinsumfeld hin, was die Planungssicherheit für Marktakteure voraussichtlich verbessern wird.

Im Jahr 2025 zeigte der Investmentmarkt eine deutliche Belebung. Nach einem zurückhaltenden Jahresbeginn kam es insbesondere im letzten Quartal zu einer erhöhten Anzahl von Großtransaktionen. Das gesamte Investmentvolumen erreichte EUR 4,1 Mrd. und lag damit 40 % über dem Wert des Vorjahres. Wien verzeichnete mit EUR 3,1 Mrd. weiterhin das mit Abstand höchste Investmentvolumen. Wohnimmobilien stellten mit einem Anteil von 29 % die stärkste Assetklasse dar; nahezu EUR 1,2 Mrd. wurden 2025 in österreichische Wohnobjekte investiert. Büroimmobilien rangierten aufgrund mehrerer Großabschlüsse im letzten Jahr an zweiter Stelle (knapp EUR 1 Mrd. bzw. 25 %).⁶

Im Verlauf des Jahres 2025 kam es zu einer leichten Reduktion der Renditen. Aufgrund der weiterhin erhöhten Finanzierungskosten blieben die Werte zum Jahresende jedoch weitgehend stabil. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien liegt bei 4,75 %. High-Street-Retail verharret unverändert bei 4,70 %. Logistik- und Hotelimmobilien weisen Spitzenrenditen von 5,10 % beziehungsweise 5,40 %

auf. Die Rendite für Wohnimmobilien ging auf 4,00 % zurück. Für das Jahr 2026 besteht insbesondere im Wohn- und Hotelsegment Potenzial für weitere Rückgänge der Renditen.⁷

2.1.1. Büromarkt

Der Wiener Büromarkt zeigte zum Jahresende 2025 weiterhin eine starke Aktivität. Maßgeblich getragen vom sehr starken dritten Quartal erreichte die Vermietungsleistung im Gesamtjahr 2025 rund 227.300 m², was zwar 40 % über dem Vorjahr liegt, jedoch primär auf einzelne großvolumige Abschlüsse zurückzuführen ist. Diese im Jahr 2025 verzeichneten Großanmietungen verdecken teilweise, dass das wirtschaftliche Umfeld für viele Unternehmen weiterhin anspruchsvoll bleibt. Entsprechend werden Büroflächenanmietungen nach wie vor sehr sorgfältig geprüft, und zahlreiche Entscheidungsprozesse ziehen sich über längere Zeiträume.⁸

Im Jahr 2025 wurden rund 120.000 m² neuer oder umfassend modernisierter Büroflächen fertiggestellt, was einem erhöhten Niveau gegenüber den Vorjahren entspricht. Die Vorvermietungsquoten liegen jedoch unter dem langjährigen Durchschnitt, sodass weiterhin ein spürbares Angebot verfügbarer Flächen besteht. Die spekulative Bautätigkeit wurde deutlich zurückgefahren, wodurch das Fertigstellungsvolumen wieder sinkt. Für 2026 wird laut CBRE ein Umfang von 76.400 m² erwartet. Die Leerstandsquote in Wien erhöhte sich im Jahresvergleich leicht um 0,3 Prozentpunkte auf 3,9 %, befindet sich damit aber weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Betrachtet man ausschließlich den modernen Bürobestand (Klassen A und B), liegt die Leerstandsrate bei 4,6 %. Mit einem Anteil von 32 % bleibt die öffentliche Verwaltung der bedeutendste Nachfrager am Wiener Büromarkt.⁹

Konversions- und Umnutzungsprojekte gewinnen an Bedeutung. Die Nachfrage nach Büroflächen mit einfachem Ausstattungsniveau in dezentralen Lagen ist klar eingeschränkt. Da eine Sanierung solcher Flächen häufig nicht wirtschaftlich ist, werden besonders in Wien verstärkt Büroflächen in Wohn- oder Hotelnutzungen umgewandelt.¹⁰

2.1.2. Wohnungsmarkt

Im Jahr 2025 blieben die Rahmenbedingungen für den Wohnbau weiterhin herausfordernd. Die Neubautätigkeit in Österreich ist seit dem Rekordjahr 2022 mit rund 46.500 fertiggestellten Wohneinheiten deutlich zurückgegangen. Für 2025 wird mit etwa 26.800 Fertigstellungen ein weiterer Rückgang erwartet, was einem Minus von rund 25 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Während sich die Fertigstellungszahlen 2026 voraussichtlich auf diesem Niveau stabilisieren, wird für 2027 erneut ein leichter Rückgang prognostiziert. Diese Entwicklung verstärkt den bestehenden Druck auf den Wohnungsmarkt, insbesondere in urbanen Regionen.¹¹

⁶ CBRE, Austria Real Estate Marke Outlook 2026

⁷ CBRE, Austria Real Estate Marke Outlook 2026

⁸ CBRE, Austria Real Estate Marke Outlook 2026

⁹ CBRE, Austria Real Estate Marke Outlook 2026

¹⁰ CBRE, Austria Real Estate Marke Outlook 2026

¹¹ EXPLOREAL Executive Update Q4 2025

In Wien wurden im Jahr 2025 rund 8.100 Wohnungen fertiggestellt. Für 2026 wird ein leichter Anstieg im Neubausegment auf etwa 8.300 Wohneinheiten erwartet, was einem Zuwachs von rund 2,5 % entspricht. Angesichts der weiterhin wachsenden Bevölkerung dürfte sich der Druck auf den Wohnungsmarkt jedoch weiter verstärken. Die angespannte Angebotslage spiegelt sich zunehmend in den Mietpreisen wider. Laut CBRE liegt die derzeitige Spitzenmiete in Wien bei EUR 19,65 pro Quadratmeter und Monat; ein weiterer Anstieg im Jahr 2026 ist auf Grund der geringen Angebotslage zu erwarten. Eine spürbare Entlastung ist unter den derzeitigen Rahmenbedingungen mittelfristig nicht zu erwarten. Diese Einschätzung wird durch die rückläufige Zahl an Baubewilligungen der vergangenen Jahre zusätzlich bestätigt.

3 | GESCHÄFTS- UND ERGEBNISENTWICKLUNG

3.1. GESCHÄFTSBEREICHE

Das Bestandsportfolio der ARE wird nach Regionen sowie nach den Produkten Büro und Wohnen bewirtschaftet. Das Asset Management trägt die Verantwortung für die bestmögliche wirtschaftliche Entwicklung der ihm zugeteilten Liegenschaften unter Berücksichtigung der strategischen Vorgaben und Rahmenbedingungen. Das Leistungsspektrum der ARE DEVELOPMENT umfasst Projektentwicklungs- und Bauträgertätigkeiten mit Schwerpunktsetzung auf Quartiere, Wohnen sowie Büro und Gewerbe. Dabei können von der Standortentwicklung über das Projektmanagement bis zum Baumanagement sämtliche Entwicklungs- und Managementleistungen im Haus abgedeckt werden.

Objekt und Facility Management sowie andere Dienstleistungen wie beispielsweise Baumanagement, Human Resources oder Marketing werden auf Basis des bestehenden Dienstleistungsvertrages mit der BIG von dieser bezogen.

3.2. ENTWICKLUNG DER MIETERLÖSE

Die Mieterlöse im Geschäftsjahr 2025 lagen mit EUR 262,1 Mio. um EUR +5,2 Mio. über dem Vorjahreswert (EUR 257,0 Mio.). Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf Neuvermietungen (EUR +5,5 Mio.) zurückzuführen.

Größte Mieter waren das Bundesministerium für Inneres (BMI), das Bundesministerium für Justiz (BMJ), das Bundesministerium für Finanzen (BMF), die Österreichische Agentur für Gesundheit und Ernährungssicherheit (AGES) sowie das Bundeskanzleramt. Geografisch gesehen war Wien mit Mieterträgen i.H.v. EUR 136,9 Mio. mit Abstand die stärkste Region.

Besondere Vermietungserfolge im abgelaufenen Geschäftsjahr waren vor allem die Teilinbetriebnahme des Sicherheitszentrums Tirol und die Vermietung von Wohnungen in den Projekten Wildgarten und Hirschfeld.

Im Berichtsjahr 2025 stammen 24,4 % der Mieteinnahmen von nicht-öffentlichen Mietern (Vorjahr: 23,7 %). Dieser Anstieg erklärt sich hauptsächlich durch die Vermietung der fertiggestellten Projekte Hirschfeld und Wildgarten.

Bundesland	2025
in Mio. EUR	
Wien	136,9
Steiermark	32,6
Niederösterreich	21,8
Oberösterreich	20,1
Tirol	15,2
Salzburg	14,7
Kärnten	11,1
Vorarlberg	5,1
Burgenland	4,7
	262,1

3.3. INSTANDHALTUNG

Generelles Ziel der ARE ist es, das Kernportfolio laufend und werterhaltend instand zu halten und damit einen Instandhaltungsrückstau zu verhindern sowie die Zufriedenheit der Mieter zu gewährleisten. Bei Objekten, die vor einem Verkauf stehen oder in naher Zukunft grundlegend saniert werden sollen (erwartete Mieterwechsel, Leerstände etc.), werden nur unbedingt erforderliche Maßnahmen gesetzt.

Bis 2040 plant die ARE, den Betrieb des Gebäudestands zu dekarbonisieren. Schwerpunkte werden auf haustechnische und thermische Maßnahmen sowie auf die stetige Verbesserung der Energieeffizienz im Betrieb gelegt.

3.4. INVESTITIONEN, AN- UND VERKÄUFE

Im Geschäftsjahr 2025 investierte der ARE Konzern EUR 399,3 Mio. (Vorjahr: EUR 354,6 Mio.) in das Anlage- und Umlaufvermögen. Davon entfielen EUR 397,9 Mio. (Vorjahr: EUR 345,2 Mio.) auf Neubau- und Sanierungsprojekte bei Bestands- und Entwicklungsimmobilen. Im Bestand wurden im Berichtsjahr keine Ankäufe getätigt (Vorjahr: EUR 5,3 Mio.).

3.4.1. Investitionen

Das Berichtsjahr 2025 war geprägt von intensiver Bautätigkeit. So konnten sowohl bei den großen Stadtteilentwicklungsprojekten als auch bei Kleinprojekten deutliche Baufortschritte erzielt werden. Die größten Bauvolumina im Entwicklungsportfolio entfielen auf die Projekte VIENNA TWENTYTWO, VILLAGE IM DRITTEN, Im Grünen Mödling (Grutschgasse) in Österreich sowie auf ein Schulprojekt in Köln (Deutschland).

Der Investitionsfokus im Bestandsportfolio lag auf Neubau- und Generalsanierungsprojekten insbesondere im Bereich der Büroimmobilien. Als Beispiele dafür sind vor allem die Sanierung und Erweiterung des Sicherheitszentrums Tirol, der Neubau des Bürogebäudes in der Kaiserjägerstraße in Tirol, die Sanierung und Erweiterung der Bürogebäude Minoritenplatz und Vordere Zollamtsstraße in Wien und der Neubau des Zoonosenlabors in Niederösterreich hervorzuheben.

Im Berichtsjahr 2025 wurden bereits fertiggestellte wie auch noch in Bau befindliche Liegenschaften der Projekte Wildgarten (2 Baufelder), VILLAGE IM DRITTEN (5 Baufelder), Linke Wienzeile und Im Grünen Mödling (Technikerstraße) vom Segment Entwicklung in den Bestand übertragen und werden durch die ARE DEVELOPMENT fertiggestellt. Nach der Fertigstellung erfolgt die Vermietung durch den Bestand.

Im Bereich Wohnbau konnten die Projekte Wildgarten und Hirschfeld in Wien fertiggestellt und den Mietern übergeben werden.

3.4.2. Ankäufe

Das Hauptaugenmerk der ARE liegt vorrangig auf großvolumigen Büro- und Wohnobjekten in Ballungszentren. Im Berichtsjahr wurden im Bestand keine externen Transaktionen umgesetzt.

Im Geschäftsjahr 2025 wurde eine Liegenschaft in Köln für einen Schulbau mittels Share Deal (50 %) für die Projektentwicklung angekauft.

3.4.3. Verkäufe

Im Berichtszeitraum wurden insbesondere bei den Projekten Kirchner Kaserne (Graz), VIENNA TWENTYTWO, Im Grünen Mödling (Grutschgasse), Hirschfeld, Kleine Sperlgasse (Wien) und Wildgarten (Wien) Verkaufserlöse erzielt.

Im ARE Bestand wurde im Sinne einer aktiven Portfoliosteuerung das Bezirksgericht Oberndorf an die dortige Gemeinde verkauft.

3.5. ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

3.5.1. Entwicklung der Ertragslage

in Mio. EUR	2025	2024
Umsatzerlöse	397,1	369,1
davon Mieterlöse	262,1	257,0
EBITDA	199,8	190,6
EBIT	87,5	300,4
Gewinn der Periode	-3,6	163,6
EBITDA-Marge (=EBITDA/Umsatzerlöse)	50,3%	51,6%

Im Geschäftsjahr 2025 konnte das EBITDA insbesondere durch höhere Buchgewinne in der Entwicklung und höhere Mieterlöse gesteigert werden. Der Gewinn der Periode sinkt im Vergleich zur Vorperiode. Dieser Rückgang ist im Wesentlichen auf das negative Bewertungsergebnis infolge der gesetzlichen Aussetzung der Wertsicherung für Generalmietverträge und dem ex-lege Fruchtgenussrahmenvertrag zurückzuführen. Zusätzlich wirken hohe Abwertungen des Vorratsvermögens im Segment Entwicklung, basierend auf aktualisierten Gutachten, die die derzeitige Marktlage widerspiegeln sowie das stärker negative Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen infolge einer Beteiligungsabwertung bei einem deutschen Projekt ergebnismindernd. Gegenläufig wirken geringere Steuern infolge der zuvor beschriebenen negativen Effekte.

Die Umsatzerlöse liegen im Geschäftsjahr 2025 mit EUR 397,1 Mio. um EUR +28,0 Mio. deutlich über dem Vorjahr (Vorjahr: EUR 369,1 Mio.). Dies ist insbesondere auf einen Anstieg der Verkaufserlöse im Entwicklungsgeschäft um EUR +25,4 Mio. auf EUR 55,9 Mio. (Vorjahr: EUR 30,5 Mio.) sowie auf gestiegene Mieterlöse (EUR +5,2 Mio.) zurückzuführen. Der Rückgang der Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten um EUR -4,0 Mio. auf EUR 53,2 Mio. (Vorjahr: EUR 57,3 Mio.) mindert diesen Effekt.

Der Anstieg des EBITDA im Geschäftsjahr 2025 auf EUR 199,8 Mio. (Vorjahr: EUR 190,6 Mio.) ist im Wesentlichen auf höhere Buchgewinne im Entwicklungsgeschäft und höhere Mieterlöse zurückzuführen.

Aufgrund des im Vergleich zu den Umsatzerlösen nicht im selben Ausmaß gestiegenen EBITDAs sank die EBITDA-Marge von 51,6 % auf 50,3 %.

Der Grund für den deutlichen Rückgang des EBIT auf EUR 87,5 Mio. (Vorjahr: EUR 300,4 Mio.) liegt primär am negativen Neubewertungsergebnis. Ausschlaggebend dafür war insbesondere die Veröffentlichung des Budgetgesetzes (BGBl. I Nr. 26/2025) am 30. Juni 2025, die eine Aussetzung der Wertsicherung für jene Mieten vorsieht, die dem Generalmietvertrag sowie dem ex-lege Fruchtgenussrahmenvertrag unterliegen. Die gesetzliche Indexaussetzung führte zu einem Indexverlust, der wiederum in den Bewertungen eine Anpassung der Liegenschaftszinssätze erforderlich machte. Zusätzlich erhöht die Maßnahme die Unsicherheiten hinsichtlich potenzieller zukünftiger hoheitlicher Eingriffe in bestehende Vertragsverhältnisse zwischen dem Bund und der BIG/ARE. Dies betrifft insbesondere die Sicherheit der vertraglich vereinbarten Wertsicherung und führt zu einem spürbaren Vertrauensverlust. Die externen Gutachten haben sowohl die Indexaussetzung als auch den resultierenden Vertrauensverlust als politisches Risiko in Form eines Risikoaufschlags im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt. In Summe ergibt sich daraus auf Konzernebene der ARE ein negativer Werteffekt von rund EUR -237,0 Mio. Diese schlugen sich neben den 2025 gebuchten Abwertungen der Vorräte im Segment Entwicklung und einem stärker negativen Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen und gegenläufig einem besseren Finanzergebnis auch auf den Verlust der Periode i.H.v. EUR -3,6 Mio. (Vorjahr: EUR 163,6 Mio.) nieder.

Der konsolidierte Managementumsatz gegenüber Dritten – eine interne Kennzahl der ARE, die sich aus Umsatzerlösen mit nicht-öffentlichen Geschäftspartnern errechnet – spiegelt ebenfalls die oben beschriebenen Effekte wider. Die Steigerung der Mieterlöse sowie die höheren Verkaufserlöse gegenüber Dritten waren dafür verantwortlich, dass sich der konsolidierte Managementumsatz um +7,0 % auf 45,3 % im Vergleich zum Vorjahr (Vorjahr: 38,3 %) erhöhte. Zur Errechnung des konsolidierten Managementumsatzes werden fünf Bereiche der Umsatzgenerierung unterschieden: Neben den Mieterlösen des ARE Konzerns werden Umsätze aus den Verkäufen von Bestandsliegenschaften sowie von Anteilen an Beteiligungen, Erlöse aus dem operativen Geschäft der ARE DEVELOPMENT sowie Umsatzerlöse aus den Beteiligungen der ARE DEVELOPMENT berücksichtigt. Die Definition nicht-öffentlicher Geschäftspartner orientiert sich an der von der Statistik Austria veröffentlichten Liste der Einheiten des öffentlichen Sektors gemäß ESVG.

3.5.2. Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage

in Mio. EUR	2025	2024
Eigenkapital	3.022,0	3.026,2
Eigenkapitalquote (=Eigenkapital/Gesamtkapital)	50,2%	52,4%
Loan To Value Ratio (LTV) (=verzinsliches Fremdkapital/Fair Value)	39,9%	37,8%

Das Eigenkapital des ARE Konzerns reduziert sich 2025 um EUR -4,2 Mio. auf EUR 3.022,0 Mio. (Vorjahr: EUR 3.026,2 Mio.) aufgrund des Verlusts der Periode. Als weiterer Effekt kann die an die Muttergesellschaft BIG ausgeschüttete Dividende i.H.v. EUR 0,6 Mio. genannt werden. Aufgrund des geringeren Eigenkapitals und dem gegenüber dem Vorjahr gestiegenen Gesamtkapitals, reduzierte sich die Eigenkapitalquote leicht von 52,4 % auf 50,2 %.

Die Loan To Value Ratio (LTV) erhöhte sich im abgeschlossenen Geschäftsjahr von 37,8 % auf 39,9 %.

Im Berichtsjahr 2025 wurde eine Dividende i.H.v. EUR 0,6 Mio. an die Muttergesellschaft BIG ausgeschüttet (Vorjahr: EUR 1,8 Mio.).

3.5.3. Cashflow

in Mio. EUR	2025	2024
Cashflow aus dem operativen Bereich	41,1	2,6
Cashflow aus Investitionsaktivitäten	-161,8	-114,5
Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten	133,3	94,5
Veränderung der liquiden Mittel	12,6	-17,4

Aus dem operativen Bereich ergab sich in der Berichtsperiode ein Cashflow von EUR 41,1 Mio. (Vorjahr EUR 2,6 Mio.). Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Steigerung um EUR +38,5 Mio.

Der Anstieg des operativen Cashflows resultiert im Wesentlichen aus der positiven Entwicklung des Working Capitals sowie aus einem im Vergleich zum Vorjahr höheren Cashflow aus dem Ergebnis.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit sank in der Berichtsperiode um EUR -47,3 Mio. auf EUR -161,8 Mio. (Vorjahr: EUR -114,5 Mio.). Der Rückgang des Cashflows aus der Investitionstätigkeit ist im Wesentlichen auf höhere Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen zurückzuführen. Darüber hinaus ergaben sich erhöhte Auszahlungen im Zusammenhang mit nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen, während die Auszahlungen für den Erwerb von Tochterunternehmen im Vergleich zum Vorjahr geringer ausfielen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr auf EUR 133,3 Mio. (Vorjahr: EUR 94,5 Mio.). Der Anstieg von EUR +38,8 Mio. ist im Wesentlichen auf einen Anstieg der Darlehen für Bestands- und Entwicklungsprojekte und höhere gezahlte Zinsen zurückzuführen.

3.5.4. Funds from Operations (FFO)

in Mio. EUR	2025	2024
Funds from Operations (FFO) vor Steuern, exkl. Verkäufe	128,7	126,9

EBT (Ergebnis vor Ertragsteuern)
 Neubewertungsergebnis
 Abschreibungen
 Bewertung Vorratsvermögen
 Veränderung Personalrückstellungen
 Veränderung sonstiger langfristiger Rückstellungen
 Ergebnis aus Anlagenabgang
 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften
 Ergebnis aus Projektentwicklungen (vollkonsolidiert)
 Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Projektentwicklungsunternehmen
 Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen
 Sonstige Anpassungen*
 = FFO vor Steuern

* Eliminierung nicht cashwirksamer Effekte im Zusammenhang mit IFRS 16 sowie sonstiger nicht für den FFO relevanter Einmaleffekte

Der FFO vor Steuern exkl. Verkäufe zeigt die nachhaltige Ertragskraft der Bestandsimmobilien des Teilkonzerns. Daher sind in dieser Kennzahl nur cashwirksame Positionen des Bestandsgeschäfts enthalten.

Der Geschäftsverlauf in 2025 spiegelt sich auch im FFO wider. So konnte der FFO im Geschäftsjahr nicht nur auf Vorjahresniveau gehalten, sondern leicht auf EUR 128,7 Mio. gesteigert werden. (Vorjahr: EUR 126,9 Mio.). Als wesentliche Treiber für diese Entwicklung wurden vorrangig höhere Mieterlöse im Bestand sowie die mit der Vermietung startenden Projekte Hirschfeld und Wildgarten identifiziert. Höhere Aufwendungen in der Bewirtschaftung des Bestandsportfolios sowie höhere Kosten für Bewertungsgutachten reduzieren diese positive Entwicklung.

3.5.5. Finanzierungen

Die Portfoliofinanzierung der ARE umfasst externe und interne Kreditverbindlichkeiten sowie eine Cash-Pooling Struktur. Die Finanzierung der Projektgesellschaften der ARE DEVELOPMENT findet in erster Linie über externe Bankfinanzierungen statt. Dies betrifft im Wesentlichen nach der At-Equity Methode bilanzierte Unternehmen. Die Finanzierung der ARE DEVELOPMENT selbst findet über Cash-Pooling und IC-Darlehen statt.

Das gesamte Finanzierungsvolumen beläuft sich zum Stichtag auf insgesamt EUR 2.373,3 Mio. (Vorjahr: EUR 2.166,7 Mio.). Davon entfallen EUR 2.281,5 Mio. (Vorjahr: EUR 2.140,7 Mio.) auf langfristige Kapitalmarktfinanzierungen, EUR 91 Mio. (Vorjahr: EUR 26 Mio.) auf kurzfristige Geldmarktfinanzierungen, die innerhalb der nächsten zwölf Monate fällig werden.

Von dem langfristigen Finanzierungsvolumen des ARE Teilkonzerns i.H.v. EUR 2.281,5 Mio. (Vorjahr EUR 2.140,7 Mio.) entfallen EUR 931,5 Mio. (Vorjahr: EUR 791,0 Mio.) auf externe Projektfinanzierungen, EUR 0 Mio. (Vorjahr: EUR 349,7 Mio.) auf externe Kreditfinanzierungen und der Rest i.H.v. EUR 1.350,0 Mio. (Vorjahr: EUR 1.000,0 Mio.) auf interne Darlehen.

Vom gesamten Finanzierungsvolumen sind derzeit rund 33,8 % variabel verzinst. Der Zinsaufwands konnte trotz des gestiegenen Refinanzierungsvolumen auf dem Vorjahresniveau gehalten werden.

Die ARE tritt als eigenständige Kreditnehmerin für Kurzfristfinanzierungen am Geldmarkt auf und finanziert sich somit losgelöst von der Muttergesellschaft BIG. Dafür wurden mit österreichischen Banken kommittierte sowie nicht kommittierte Geldmarktklinien vereinbart bzw. abgeschlossen.

Neben externen Bankfinanzierungen kommen folgende Finanzierungsinstrumente zur Anwendung:

Intercompany-Darlehen

2021 wurde in Folge der Endfälligkeit einer internen Verrechnungsverbindlichkeit eine neue langfristige Intercompany-Finanzierung abgeschlossen. Diese umfasst eine Restlaufzeit von sechs Jahren und einem Finanzierungsvolumen von insgesamt EUR 1.000 Mio., davon 90 % zu fixen Zinskonditionen. Im Geschäftsjahr 2025 kam es zu einer Kreditumschichtung von EUR 350 Mio. externen Bankfinanzierung auf eine weitere interne Finanzierung der Muttergesellschaft. Somit umfasst die Intercompanyfinanzierung ein Gesamtvolumen von EUR 1.350,0 Mio. zum Stichtag. 2025 hat ARE zudem einen neuen Intercompany-Darlehensrahmen der BIG i.H.v. EUR 575 Mio. erhalten, welcher in mehreren Tranchen und zu unterschiedlichen Zinsbasen (fix oder variabel) gezogen werden kann. Die Verzinsung basiert auf dem zum Zeitpunkt der Ziehung einer Tranche existierenden aktuellen Marktzinssatzes zuzüglich eines bonitätsabhängigen Aufschlages. Dieser neue Rahmen wurde bisher noch nicht gezogen.

Cash-Pooling

Der ARE Teilkonzern verfügt über einen Cash-Pool, in den insgesamt sieben Projektgesellschaften eingebunden sind. Der ARE Cash-Pool-Stand weist gegenüber den eingebundenen Projektgesellschaften zum Stichtag einen positiven Saldo von insgesamt EUR 51,1 Mio. (Vorjahr: EUR 40,9 Mio.) aus.

Im Rahmen der Finanzierungsstrategie des ARE Teilkonzerns wird auf eine klare Abgrenzung des Entwicklungsgeschäftes zum Bestandsgeschäft geachtet. Die Projektgesellschaften werden nahezu zur Gänze über externe Bankdarlehen finanziert, wobei Ankaufs- und Vorlaufkosten intern finanziert werden können. Sämtliche Finanzierungen und Anlauffinanzierungen von Entwicklungsprojekten der ARE DEVELOPMENT konnten im Berichtszeitraum plangemäß umgesetzt werden.

Als Immobilienunternehmen ist die ARE in einer kapitalintensiven Branche tätig und somit von der Verfügbarkeit von Fremdkapital abhängig. Aus diesem Grund wird zur jederzeitigen Liquiditätssicherung auf die Diversifikation bei den Bankpartnern geachtet sowie Liquiditätssicherungsmaßnahmen, wie Vereinbarung von kommittierten Geldmarktklinien, vorgenommen.

Sämtliche benötigte Finanzierungen und Anlauffinanzierungen für Development-Projekte mit und ohne externe Projektpartner konnten trotz deutlich gestiegener Anforderungen und Voraussetzungen der finanzierenden Institute im Berichtszeitraum umgesetzt werden.

4 | RISIKOBERICHT

Der ARE Konzern agiert in einem dynamischen wirtschaftlichen Umfeld, das nach wie vor von geopolitischen Spannungen, konjunkturellen Unsicherheiten, einem veränderten Zinsumfeld, der hohen Inflation der letzten Jahre sowie von der Klimakrise geprägt ist. Um diesen Herausforderungen zu begegnen, setzt der Konzern auf ein aktives Chancen- und Risikomanagement und auf dessen kontinuierliche Weiterentwicklung.

4.1. RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

Risikomanagement verfolgt das Ziel, Chancen und Risiken frühzeitig zu identifizieren, zu analysieren, nach Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkung zu bewerten und geeignete Maßnahmen zur Chancensteigerung bzw. Risikoreduktion abzuleiten. Damit soll die Erreichung der operativen und strategischen Ziele unterstützt und eine adäquate Risikotragfähigkeit gewährleistet werden.

Die Risikopolitik der ARE resultiert aus der Geschäftsstrategie und konkretisiert sich in einer Reihe von Regelungen, deren praktische Umsetzung durch unternehmensinterne Prozesse laufend überwacht wird. Ausgehend von der Gesamtverantwortung der Geschäftsführung ist das Risikomanagementsystem dezentral organisiert und auf allen Unternehmensebenen verbindlich verankert. In regelmäßig tagenden Risikomanagement-Committees mit den maßgeblichen risikotragenden Einheiten werden Risiken und Chancen strukturiert erfasst, priorisiert und gesteuert sowie Risikotransparenz und Risikobewusstsein in der Organisation gestärkt.

Chancen und Risiken werden von den verantwortlichen Organisationseinheiten in festen Zyklen, bei Bedarf ad hoc, erhoben und nach Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkung bewertet. Die Berichterstattung an das Konzernrisikomanagement umfasst die identifizierten Risiken und Chancen, deren Bewertung sowie definierte Maßnahmen zur Vermeidung, Reduktion oder Überwälzung. Durch eine regelmäßige und in kritischen Fällen anlassbezogene Berichterstattung an Geschäftsführung und Aufsichtsrat wird sichergestellt, dass Unsicherheiten in wesentlichen Entscheidungsprozessen berücksichtigt werden.

Auch klima- und umweltbezogene Risiken werden in diesem Zusammenhang gemeinsam mit dem Nachhaltigkeitsmanagement im Rahmen des unternehmensweiten Risikomanagementprozesses berücksichtigt und ausführlich behandelt.

Die interne Revision prüft regelmäßig die operative Effektivität der Funktionsfähigkeit des Risikomanagements. Sowohl der externe als auch die internen Prüfer*innen berichten an die Geschäftsführung sowie an den Prüfungsausschuss und an den gesamten Aufsichtsrat.

4.2. WESENTICHE RISIKEN

4.2.1. Immobilienbewertungsrisiko

Das Immobilienbewertungsrisiko umfasst das Risiko sich ändernder Liegenschaftswerte im Immobilienportfolio. Diese positiven wie auch negativen Wertschwankungen werden durch Faktoren wie makroökonomische Rahmenbedingungen (z.B. der Zinslandschaft), lokale Immobilienmarktentwicklungen, immobilien-spezifische Parameter, aber auch durch gesetzliche Bestimmungen, die sich auf die Verlässlichkeit des Cashflows von Immobilien auswirken können, beeinflusst.

Das wesentlichste Risiko im makroökonomischen Bereich ist eine sich ändernde Zinslandschaft in Form von steigenden Zinsen, da dies steigende Renditen am Anleihenmarkt und höhere Kapitalisierungszinssätze zur Folge hat. Investor*innen erwarten sich infolgedessen höhere Renditen durch Immobilieninvestments und ziehen gegebenenfalls Kapital aus dem Immobilienmarkt ab, um es anders zu veranlagen. Eine Abschwächung der Konjunktur kann auch aus Immobilienmarktsicht als Risiko in Bezug auf die Mietpreisentwicklung, speziell für Büroflächen, genannt werden. Ein Zinsanstieg wiederum wirkt sich negativ auf die Preisentwicklung – speziell von Wohnbauflächen – aus, da dann davon auszugehen ist, dass sich Kapitalanleger*innen zunehmend aus dem Wohnungsmarkt zurückziehen und die Preise fallen. Aktuell sind am Immobilienmarkt aufgrund der stark gestiegenen Renditen relativ hohe Abwertungen zu beobachten.

Das Risiko einer erneuten Indexaussetzung ist am 30. Juni 2025 durch die Kundmachung des BGBl. I Nr. 26/2025 (Budgetbegleitgesetz) eingetreten. Hierbei wurde die Wertsicherung der dem Generalmietvertrag und Fruchtgenussrahmenvertrag unterliegenden Mieten neu festgesetzt. Dies führt zu einer Aussetzung der nächsten Mietenindexierung und infolgedessen zu einem realen Mietentgang. Darüber hinaus kommt es zu Unsicherheiten im Hinblick auf zukünftig drohende hoheitliche Eingriffe in die bestehenden Verträge zwischen dem Bund und der ARE und damit einhergehend in die Sicherheit der vertraglich vereinbarten Wertsicherungen von Mieten. Der daraus resultierende Vertrauensverlust sowie das damit einhergehende erhöhte politische Risiko wurden von den externen Gutachter*innen in Form eines Risikoaufschlags im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt und führte zu einer spürbaren Abwertung des Immobilienvermögens.

Nachhaltigkeit: Vor dem Hintergrund, dass die Immobilienwirtschaft einen wesentlichen Beitrag zur Senkung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen leisten muss, wird auch in der Liegenschaftsbewertung zunehmend Augenmerk auf die Befundung und Einwertung von Nachhaltigkeitsrisiken gelegt. Frühzeitige Investitionen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit der Liegenschaften können nicht nur drohende Wertverluste vermeiden, sondern auch eine Steigerung der Attraktivität der Objekte für Mieter*innen erreichen.

Langfristige negative Entwicklungen aufgrund des Klimawandels wie ein deutlicher Anstieg der Temperaturen sowie die Häufigkeit von Wetterextremen können Auswirkungen auf die zukünftige Preisentwicklung haben. Besonders Objekte in Regionen, die direkt die Folgen des Klimawandels zu spüren bekommen, könnten in ihrem Wert beeinflusst werden. Durch Maßnahmen wie klimaresilientes und ressourcenschonendes Bauen sowie die Umsetzung von Nachhaltigkeitskonzepten in der Instandhaltungsplanung wird diesem Risiko aktiv begegnet.

Im Rahmen des Portfoliomanagements werden mögliche negativ wertbeeinflussende Umstände im Vorfeld identifiziert und durch aktives Asset Management sowie eine nachhaltige Portfoliosteuerung minimiert bzw. ausgeschlossen.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt in der ARE jährlich durch externe, unabhängige und qualifizierte Sachverständige, die im Jahr 2025 im Rahmen einer EU-weiten öffentlichen Ausschreibung neu bestellt wurden.

Um sicherzustellen, dass alle wertrelevanten Parameter, etwa aktuelle Ist-Mieten, wesentliche Vertragsinhalte oder Kosten von Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen, vollständig und korrekt in die Gutachten einfließen, werden den externen Gutachter*innen sämtliche bewertungsrelevanten Unterlagen standardisiert und automatisiert über ein zentrales Bewertungstool zur Verfügung gestellt.

Die ARE unterzieht die externen Gutachten einschließlich der von den Sachverständigen festgelegten Parameter (z.B. Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer, Bodenwert, nachhaltige Miete) einem internen Review-Prozess. Dieser dient der Qualitätssicherung und trägt wesentlich zur Nachvollziehbarkeit, Konsistenz und Belastbarkeit der Bewertungsergebnisse bei.

4.2.2. Investitionsrisiko

Zur Optimierung und Diversifizierung sowie zur Absicherung bestehender Standorte im Falle notwendiger Wachstumsszenarien des Portfolios (Risiko-/Ertragsprofil, Lage, durchschnittliche Liegenschaftsgröße) werden im Unternehmen Ankäufe von Immobilien oder Projektentwicklungen mittels Asset oder Share Deal getätigt. Das hauseigene Investmentmanagement mit allen dazugehörigen Prozessen trägt dazu bei, alle potenziellen Investitionsrisiken zu beschränken. Der Ankaufsprozess unterliegt strikten Vorgaben bzw. Prozessen und soll eine Minimierung der Risiken gewährleisten. Vor Beginn des eigentlichen Ankaufsprozesses werden neue Objekte durch das Real Estate Investment Management unter Einbeziehung der Asset Manager evaluiert. Dabei wird geprüft, ob ein Objekt in die aktuelle Portfoliostrategie passt. Entsprechende (Vor-)Verwertungsmöglichkeiten werden in jedem Fall im Vorfeld eines Ankaufs geprüft. Ausschlaggebend hierfür sind Faktoren wie die Qualität des Standorts, die Nachhaltigkeit des Objekts und der Mieten, die Bonität der Mieter*innen, die Bewirtschaftungskosten, die Drittverwertungsmöglichkeiten, das Risiko-/Ertragsprofil, die Nutzungsart und weitere transaktionsspezifische Parameter.

Vor Ankauf einer neuen Immobilie führt die ARE zudem eine umfangreiche Due-Diligence-Prüfung unter Einbindung interner und externer Expert*innen durch, um Klima-, wirtschaftliche, technische, rechtliche, steuerliche und auch aus dem Klimawandel resultierende Risiken auszuschließen bzw. zu minimieren. Neben markt- und immobiliespezifischen Risiken bildet die zugrunde gelegte Renditeerwartung im Ankauf ein wesentliches Risikomerkmak. Hier werden die aktuellen Marktentwicklungen genau analysiert.

In Bezug auf Investitionen in das Anlagevermögen in Form von Sanierungen, Erweiterungen und Neubauten besteht das wesentliche Risiko in den steigenden Baukosten bzw. in daraus resultierenden Kostenüberschreitungen. In den letzten Jahren war ein starker Anstieg der Baukosten zu beobachten. Grund dafür waren zum Teil die sehr hohe Nachfrage nach Baustoffen, stark steigende Energiepreise, Produktions- und Lieferausfälle sowie Logistikprobleme in den Lieferketten. Diese Situation hat sich mittlerweile stabilisiert. Die ARE verfolgt die Entwicklung der Baupreise laufend und berücksichtigt Kostensteigerungen in den Planungen. Um das Risiko von Baukostenüberschreitungen zu minimieren und gegensteuernde Maßnahmen ergreifen zu können, werden im Investitions-Controlling sämtliche Projekte der ARE nach einem standardisierten Schema in regelmäßigen Intervallen abgefragt und ausgewertet. Projekte mit Anzeichen einer Planabweichung werden mit den Controllern und Projektmanager*innen abgestimmt und gegensteuernde Maßnahmen definiert und überwacht.

4.2.3. Risiken aus der Projektentwicklung

Die ARE verfügt mit der ARE DEVELOPMENT über eine auf Projektentwicklung spezialisierte Tochtergesellschaft. Die größten Risiken bestehen in zeitlichen Verzögerungen, Kostenerhöhungen oder in der Veränderung der Marktsituation sowie in sich ändernden rechtlichen Rahmenbedingungen. Konkret ergeben sich hierbei vier wesentliche Risikobereiche:

Beschaffungsmarkt

Aufgrund der aktuellen Marktentwicklung – erhöhtes Zinsniveau, nach wie vor höhere Finanzierungskosten und bereits eingepreiste Renditeanpassungen – sind Preisabschläge am Immobilienmarkt sichtbar. Die Preisfindung ist jedoch noch im Gange, weshalb an den Investmentmärkten immer noch wenig Aktivität stattfindet. Im Rahmen der Grundstücks-/Projektakquisition wird besonders auf die langfristige Wirtschaftlichkeit von Projektentwicklungen geachtet. Ein aktives Risikomanagement gewährleistet eine adäquate Prüfung diverser Verwertungs- und Marktentwicklungsszenarien. Ein weiteres beschaffungsseitiges Risiko ergibt sich im Bereich der Baukostenentwicklung. In den letzten Jahren war ein starker Anstieg der Baustoffpreise zu beobachten. Diese Entwicklung hat sich mittlerweile stabilisiert: Aufgrund der rückläufigen Baukonjunktur ist beim Baupreisindex kein weiterer Anstieg zu beobachten. Die Entwicklung der Baupreise wird laufend verfolgt und allfällige Kostensteigerungen werden in den Planungen berücksichtigt.

Absatzmarkt

Eine wesentliche Rolle am Absatzmarkt spielen auch die Haushaltseinkommen; sie stellen angesichts der zukünftigen Entwicklung der Zinsen und Inflation einen Unsicherheitsfaktor dar. Während die Inflationsrate in Österreich weiterhin über dem EU-Durchschnitt liegt, sorgt die geldpolitische Lockerung der EZB für ein rückläufiges Zinsniveau. Gemeinsam mit dem Auslaufen der KIM-Verordnung dürfte dies jedoch die Kreditvergabe erleichtern und die Nachfrage nach Wohnimmobilien beleben.

Die Verwertungsstrategie bei Wohnbauprojekten wird von Projekt zu Projekt geprüft und an die aktuelle Marktsituation angepasst. Die Entwicklung der Zinsdynamik wird genau beobachtet und in der Planung berücksichtigt. Weitere Absatzrisiken ergeben sich durch etwaige Gesetzesänderungen, welche die Rahmenbedingungen für die Verwertung von Wohnbauten verändern.

Eine weitere Unsicherheit stellt bei Wohnbauprojekten eine wesentliche Veränderung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung in den Ballungszentren dar, was ein Überangebot an Wohnraum nach sich ziehen kann. Das würde in weiterer Folge negativen Einfluss auf die erzielbaren Verkaufs- oder Mietpreise haben. Besonders am Wohnbaumarkt (z.B. Graz) besteht das Risiko, dass aufgrund der hohen Anzahl an Fertigstellungen in den vergangenen Jahren in Kombination mit einem geringeren Bevölkerungswachstum in manchen Segmenten (schwerpunktmäßig im freifinanzierten und im höherpreisigen Bereich) eine gewisse Marktsättigung eintritt. Zudem können sich Änderungen bei den Anforderungen an die Grundrisse (steigende Relevanz von Freiflächen) bis hin zu demografischen Verschiebungen ergeben.

Im Bürobereich wirken sich das bereits etablierte Homeoffice, veränderte Arbeitsmodelle und die gesamtwirtschaftliche Lage weiterhin dämpfend auf die Nachfrage aus und bringen Unsicherheiten beim zukünftigen Büroflächenbedarf mit sich. So ist es möglich, dass durch die geänderten Anforderungen an Grundrisse aufgrund der krisenbedingten Erfahrungen beispielsweise die Relevanz von Großraumbüros sinkt und es zu negativen Auswirkungen auf Bestandsobjekte bzw. laufende Projekte kommt. Zudem etablieren sich im Zuge der Digitalisierung verstärkt neue Formen des Arbeitens und Wohnens wie beispielsweise Co-Working- und Shared-Spaces-Konzepte, die am Markt immer mehr an Bedeutung gewinnen. Im Zuge der Büroflächenkonzeption ist auf diese Entwicklungen Bedacht zu nehmen.

Um derartige Marktentwicklungen und -trends möglichst frühzeitig erkennen und antizipieren zu können, findet im ARE Konzern eine laufende aktive Marktbeobachtung und -analyse, zum Teil in Zusammenarbeit mit wissenschaftlichen Expert*innen, statt.

Umsetzungsrisiken

Mangelnde Beschreibung der Ausführungs- und Ausstattungsqualität, unvorhergesehene Ereignisse wie der Ausfall von Auftragnehmer*innen und Bau(grund)risiken sowie zeitliche Verzögerungen stellen Risiken für die erfolgreiche Umsetzung eines Projekts dar. Wesentliche Maßnahmen, um diesen Risiken entgegenzusteuern, sind ein professionell agierendes Projektmanagement, ausreichende und qualitativ geeignete Ressourcen sowie eine klar definierte und abgestimmte Bau- und Ausstattungsbeschreibung (BAB) für das Projekt.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Sich ändernde rechtliche Rahmenbedingungen im Laufe einer Projektentwicklung können potenziell negative Auswirkungen auf den Projekterfolg haben. In diesem Zusammenhang ergeben sich beispielsweise bei der Entwicklung von Bauerwartungsland oder generell bei Liegenschaften, die aufgrund ihrer Lage, ihrer Eigenschaften oder sonstigen Beschaffenheit eine neue Nutzung erwarten lassen, spezifische Widmungsrisiken. Zunehmend ökologisch orientierte Raumordnungsprogramme als Reaktion auf die Klimakrise haben sinnvollerweise vermehrt die Vermeidung von neuer Bodenversiegelung zum Ziel und forcieren stattdessen eine Nachverdichtung von bereits versiegelten Flächen. Im Zuge von Projektentwicklungen, vor allem aber in Zusammenhang mit Neuakquisitionen wird auf diese Entwicklungen geachtet.

Die starken Preisanstiege für freifinanzierte Wohnflächen rücken das Thema Leistbarkeit vermehrt in den öffentlichen Diskurs. Mit der Entwicklung von Flächen für den geförderten Wohnbau zur Veräußerung im Quartiersmix wird versucht, diesen Preisanstiegen entgegenzuwirken. Bei Mietwohnobjekten und -projekten könnten weitere regulatorische Eingriffe negative Einflüsse auf die Wirtschaftlichkeit haben.

Die ARE DEVELOPMENT begegnet diesen Risiken mit vorausschauender Projektplanung durch erfahrene Mitarbeitende, durch Bildung angemessener Budgetreserven und die Zusammenarbeit mit erfahrenen Projektpartner*innen zur Risikodiversifizierung. Ein laufendes Controlling, Risikomanagement und ein Vieraugenprinzip minimieren die Risiken zusätzlich. Die Auswahl von Konsulent*innen und Projektpartner*innen erfolgt mit höchster Sorgfalt.

4.2.4. Vermietungsrisiko

Die ARE vermietet ihre Liegenschaften überwiegend langfristig an Institutionen des Bundes. Der steigende Anteil der an Private vermieteten Flächen (Wohnbau und Büro) betrug 2025 20,4 %. Ausfalls- und Leerstandsrisiken werden vor allem durch ein aktives Asset Management reduziert. Der aktuell vermietbare Leerstand liegt bei 2,2 %.

Das vergaberechtliche Inhouse-Privileg gemäß §10 BVergG bei Beauftragung der ARE durch den Bund ist mit 1. Jänner 2025 weggefallen, da die ARE inzwischen mehr als 20 % ihrer Umsätze im Durchschnitt der 3-Jahresbetrachtung mit nicht-öffentlichen Auftraggebern generiert. Die geänderten vergaberechtlichen Gegebenheiten bergen in diesem Zusammenhang unter Umständen auch das Risiko, dass diesbezüglich bei den zuständigen Mitarbeitenden des Bundes und der ARE allfällig vorhandene Unsicherheiten die Abläufe mit dem Bund entsprechend erschweren könnten. Es finden zurzeit Gespräche mit den betroffenen Bundesstellen statt.

Aufgrund des Klimawandels kann es langfristig zu veränderten Hitze- und Kältephasen kommen, was zu hohen Schwankungen des Energiebedarfs und der damit einhergehenden Kosten für die Mieter*innen führen kann. Es gilt daher einer Verbesserung der Klimaresilienz im Altbestand besonderes Augenmerk zu widmen, um ein Abwandern in andere Objekte zu vermeiden. Durch eine nachhaltige Bewirtschaftung über den gesamten Lebenszyklus hinweg, einen forcierten Umstieg auf nachhaltige Energiequellen sowie klimaresilientes und ressourcenschonendes Bauen wird versucht, dem entgegenzuwirken.

4.2.5. Konzentrationsrisiko

Grundsätzlich ist eine sehr breite österreichweite Streuung des Immobilienportfolios nach verschiedenen Nutzungsarten gegeben, wobei es zu einer Konzentration von Liegenschaften in Ballungszentren kommt. Die Gesellschaft hat einen hohen Anteil an Bundesmieter*innen, die ein potenzielles „Klumpen-Risiko“ implizieren. Die hohe Bonität der Mieter*innen und eine Diversifizierung der Mieter*innenstruktur wirken dem Konzentrationsrisiko entgegen.

4.2.6. Partnerrisiken

Die ARE realisiert einige Projektentwicklungen in Joint Ventures und ist dabei von der Bonität sowie Zahlungs- und Leistungsfähigkeit der Projektpartner*innen beeinflusst, die deshalb jeweils überprüft werden. Bei einem Ausfall der Partner*innen kann es aufgrund erforderlich werdender Aufgriffe der Partneranteile zu einem erhöhten Kapitalbedarf, verbunden mit einer Erhöhung des Projektrisikos, kommen.

4.2.7. Nachschussverpflichtungen

Vertraglich vereinbarte Nachschussverpflichtungen bei Projektfinanzierungen stellen ein weiteres Risiko dar. Im Falle von Kostenüberschreitungen oder bei unvorhersehbaren und nicht qualifizierbaren Covenant-Verletzungen könnte es zu Eigenmittelnachschussforderungen oder zu vorzeitigen Rückführungen kommen, was in weiterer Folge ungeplante Maßnahmen (wie eine Umfinanzierung zu ungünstigeren Konditionen oder einen vorzeitigen Verkauf) mit sich bringen kann.

4.2.8. Cyber-Risiken

Cyber-Attacken nehmen nicht zuletzt aufgrund der aktuellen geopolitischen Situation weltweit stetig zu und werden immer professioneller in der Durchführung.

Um die IT-Infrastruktur zu schützen, den Verlust von Daten sowie den unbefugten Zugriff auf vertrauliche Informationen zu verhindern und Imageschäden vorzubeugen, ist der Anspruch des BIG Konzerns an das Sicherheitsniveau der IT-Security hoch. IT-Risiken werden laufend bewertet, Security-Maßnahmen zur Risikoreduktion umgesetzt, Notfall- und Wiederanlaufpläne implementiert sowie die IT-Systeme durch regelmäßige externe Audits geprüft.

4.2.9. Reputationsrisiken

Die Reputation der ARE gehört zu den wertvollsten Gütern und bildet die Grundlage für langfristigen wirtschaftlichen Erfolg. Die Haltung der ARE in Bezug auf Themen wie Integrität, Ethik und Nachhaltigkeit steht im Fokus der Öffentlichkeit. Die ARE legt höchsten Wert darauf, dass gesetzliche Regelungen und ethische Grundsätze konsequent eingehalten werden.

Es können sich aus operativen Risiken wie z.B. Fehlern in der Projektumsetzung, mangelhafter Bauqualität oder regulatorischen Konflikten Gefahren für die Reputation entwickeln. Zudem können Verfehlungen oder kriminelle Handlungen Einzelner, die nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, sowie mediale Reaktionen oder Missverständnisse negative Auswirkungen auf die Reputation des Unternehmens haben.

Ein effektives Projektcontrolling und -monitoring, das Risikomanagementsystem, interne Richtlinien (BIG Kodex), das interne Kontrollsystem sowie proaktive Kommunikation, verantwortungsbewusste Geschäftspraktiken und ein effektives Krisenmanagement in der ARE tragen zur Risikoreduktion bei.

4.2.10. Finanzielle Risiken

Seit Ende 2021 finanziert sich die ARE im Rahmen der Kurzfristfinanzierung am Geldmarkt unabhängig von der Muttergesellschaft. Das langfristig finanzierte Volumen besteht zu einem wesentlichen Anteil aus einem internen Darlehen. Daher gelten die Finanzierungsrisiken des BIG Konzerns auch mittelbar für die ARE.

Die Analyse, die Steuerung der finanziellen Risiken sowie sämtliche Finanzierungstätigkeiten der ARE und des ARE Teilkonzerns werden zentral durch das Finanzmanagement / Treasury des BIG Konzerns wahrgenommen. Die Risikopolitik, die Risikostrategie sowie der Handlungsrahmen sind durch eine Treasury-Richtlinie klar geregelt. Die Geschäftsführung wird im Rahmen eines regelmäßigen Reportings über die Entwicklung und Struktur der finanziellen Situation sowie über die finanziellen Risiken informiert.

Fremdkapital wird zur Finanzierung von Neubau- und Instandhaltungsinvestitionen, Projektentwicklungen und Akquisitionen benötigt. Die langfristige Finanzierung erfolgt über eine drittvergleichsfähige Intercompany-Finanzierung sowie externe Kreditfinanzierungen. Kurzfristige Refinanzierungen erfolgen über den Geldmarkt in Form von Barvorlagen. Im Sinne einer Aktiv-Passiv-Steuerung bringt die mittel- bis langfristige Struktur der Aktivseite eine ebenso entsprechende Gestaltung der Passivseite mit sich.

Krisensituationen wie die derzeitigen Kriegs-, Klima- und Inflationskrisen können auch im Finanzbereich zu Verwerfungen führen und sich in Form von erhöhten Margen, höheren Sicherheitsanforderungen, zurückhaltender Kreditvergabe bis hin zu Liquiditätsengpässen niederschlagen und stellen somit vor allem für die Projektgesellschaften, welche über externe Darlehen finanziert werden, ein Risiko dar.

Zinsrisiken

Die Risiken aus der Veränderung von Zinssätzen entstehen im Wesentlichen aus den Fremdfinanzierungen und liegen vor allem im Risiko steigender Aufwandszinsen im kurzfristigen Bereich oder in variablen Verzinsungen begründet. Zur Ausbalancierung des Zinsportfolios des Konzerns können im Rahmen definierter Regelungen Finanzierungen von fixer auf variable Zinsbindung und vice versa umgestellt werden.

Die fix verzinslichen Finanzierungen unterliegen grundsätzlich in Abhängigkeit vom Zinsniveau einem Barwertänderungsrisiko, das den beizulegenden Zeitwert des Finanzinstruments betrifft. Zinsänderungsrisiken treten sowohl im festverzinslichen als auch im variablen Bereich auf und werden durch einen Mix aus fixen und variablen Zinsbindungen reduziert. Weiters wird der Einfluss von Zinsänderungen auf das Zinsergebnis aus variablen Verzinsungen regelmäßig analysiert.

Aufgrund des starken Anstiegs des Zinsniveaus 2022/2023 wurde die Risikoeinstufung des Zinsänderungsrisikos geändert. Effekte aus dem Zinsänderungsrisiko werden als wesentlich substanzielles Risiko eingestuft und der Anteil der variablen Finanzierungen wurde reduziert. Das Zinsänderungsrisiko wird laufend überwacht.

Zusätzliche neue Anforderungen beispielsweise aufgrund der EU-Taxonomie-Verordnung oder der ESRS-Berichterstattung können zu einem Anstieg der Bonitätsaufschläge führen, was sich in weiterer Folge in höheren Finanzierungskosten niederschlagen könnte.

Liquiditätsrisiko / Kreditlinienrisiko

Zur Steuerung der uneingeschränkten und fristgerechten Zahlungsverpflichtungen erfolgt die Erhebung des Finanzierungsbedarfs über eine aggregierte, rollierende Liquiditätsplanung auf Teilkonzernebene. Diese nimmt ihren Ausgang auf operativer Ebene und umfasst alle liquiditätswirksamen Themen. Der sich daraus ergebende Liquiditätsbedarf wird im Rahmen der Finanzierungsstrategie laufend refinanziert.

Die ARE verfügt über ein Cash-Pooling, in welches operativ tätige Tochtergesellschaften eingebunden sind. Sie verfolgt eine klare Bankenpolitik und arbeitet mit nationalen sowie internationalen Banken zusammen. Durch diese diversifizierte Strategie sowie vereinbarte kommitierte Barvorlagenlinien wird das Liquiditätsrisiko des Teilkonzerns deutlich limitiert. Aus heutiger Sicht verfügt der Konzern über ausreichend hohe Liquidität und Liquiditätssicherungsmaßnahmen.

Für Projektgesellschaften des Konzerns, die extern finanziert werden, besteht ein Kreditlinienrisiko, welches im Falle eines Liquiditätsbedarfs (beispielsweise bei Ausfalls- oder Anschlussfinanzierung) schlagend werden könnte. Hier kann es aufgrund von bankinternen Risikovorgaben oder bei Verletzung von Covenants zu ungünstigeren Konditionen bis hin zur Ablehnung bzw. Fälligkeitstellung der Finanzierung kommen.

Ausfallsrisiko

Die Bonität der Institute wird regelmäßig überwacht. Im operativen Geschäft werden die Außenstände ebenso regelmäßig geprüft und es erfolgen entsprechende Einzelwertberichtigungen. Dabei entstammt der Großteil der Forderungen aus Geschäften mit Mieter*innen des Bundes.

Steuerrisiko

Wie bereits in der Vergangenheit können mögliche künftige Änderungen in der österreichischen Steuergesetzgebung, die Auswirkungen auf die Ertrags-, Umsatz- und Grunderwerbsbesteuerung für die Immobilienwirtschaft haben, nicht ausgeschlossen werden (zum Beispiel die Reform der GrESt zur Jahresmitte 2025 - Verschärfung bei Share Deals). Der Konzern versucht daher, allfällige Konsequenzen von Gesetzesänderungen durch die kontinuierliche Zusammenarbeit mit Expert*innen (vor allem mit externen Steuerberater*innen) sowie durch ein laufendes Monitoring aller wesentlichen Gesetzesänderungen im steuerlichen Bereich frühzeitig zu erkennen, bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen und für bekannte Risiken ausreichende bilanzielle Vorsorgen zu treffen.

Aufgrund der stetig wachsenden steuerlichen Anforderungen und Herausforderungen wurde bereits im Geschäftsjahr 2020 ein konzerninternes Steuerkontrollsystem (SKS) etabliert, welches im Geschäftsjahr 2021 zertifiziert wurde und regelmäßig aktualisiert wird. Der Zielsetzung des SKS folgend liegt der Schwerpunkt auf der Beurteilung der steuerrelevanten Risiken und der Steuerungs- und Kontrollmaßnahmen. Dadurch soll gewährleistet sein, dass alle Konzerneinheiten die Steuern termingerecht und betragsrichtig abführen. Das Risiko von etwaigen Regelverstößen soll rechtzeitig erkannt und durch geeignete Maßnahmen reduziert oder deren Eintreten verhindert werden. Das zertifizierte SKS trägt so dazu bei, finanzielle Risiken, finanzstrafrechtliche Risiken, Reputationsrisiken und Geschäftsrisiken des Unternehmens zu reduzieren.

Kapitalrisikomanagement

Das Kapitalrisikomanagement zielt auf eine ausgewogene Eigenkapitalausstattung und Verschuldungsquote ab, sodass das Finanzprofil des Konzerns nachhaltig gestärkt ist. Im Rahmen der Planung werden diese Kennzahlen ermittelt und analysiert, um – falls erforderlich – rechtzeitig geeignete Maßnahmen ergreifen zu können.

4.3. INTERNES KONTROLLSYSTEM

Die Geschäftsführung ist aufgrund § 22 GmbHG verpflichtet, ein internes Kontrollsystem (IKS) zu führen, das den Anforderungen des Gesetzes genügt. Die grundsätzliche Wirksamkeit des IKS ist durch den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats zu überwachen.

Das IKS des Konzerns verfolgt folgende grundlegende Ziele:

- Effektivität und Effizienz der Geschäftsprozesse,
- Verlässlichkeit der finanziellen Berichterstattung und
- Einhaltung der gültigen Gesetze und Vorschriften.

Darüber hinaus ist es auf die Einhaltung

- der internen Regelungen,
- des Vieraugenprinzips und
- der Funktionstrennung

sowie auf die Schaffung von vorteilhaften Bedingungen für Kontrollmaßnahmen in den Schlüsselprozessen, im Speziellen des Rechnungslegungsprozesses, ausgerichtet.

4.3.1. Kontrollumfeld und Maßnahmen

Der grundlegende Aspekt des Kontrollumfelds ist die Unternehmenskultur, in deren Rahmen das Management und die Mitarbeitenden operieren. Die ARE arbeitet laufend an der Verbesserung der Kommunikation sowie der Vermittlung der unternehmenseigenen Grundwerte und Verhaltensgrundsätze, um die Durchsetzung von Moral, Ethik und Integrität im Unternehmen und im Umgang mit anderen sicherzustellen.

Die Verantwortlichkeiten in Bezug auf das interne Kontrollsystem sind an die Unternehmensorganisation angepasst, um ein den Anforderungen entsprechendes und zufriedenstellendes Kontrollumfeld zu gewährleisten. Hierbei ist insbesondere eine enge Zusammenarbeit wesentlicher Unternehmensfunktionen im Bereich der Finanzberichterstattung vorgesehen. Neben der Geschäftsführung umfasst das allgemeine Kontrollumfeld auch die mittlere Managementebene, insbesondere Abteilungsleitungen.

Mit dem BIG Kodex besteht ein unternehmensweites Regelwerk für alle Mitarbeitenden und alle wesentlichen Geschäftsprozesse. Der BIG Kodex regelt ebenfalls compliancerelevante Themen (Verhaltenskodex, Antikorruption etc.), zu denen die Mitarbeitenden verpflichtende Schulungen erhalten.

Kontrollen sollen einen möglichst fehlerfreien Ablauf der Geschäftsprozesse gewährleisten. Dazu zählen unter anderem die Funktionstrennung, das Vieraugenprinzip, die Zugriffsbeschränkungen (Berechtigungen) sowie die Übereinstimmung von Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortung. Im Rahmen des Grundsatzes der Funktionstrennung wird sichergestellt, dass Tätigkeiten wie Genehmigung, Durchführung, Verbuchung und Kontrolle nicht bei einem Mitarbeitenden bzw. einer Führungskraft vereint sind. Sämtliche Kontrollmaßnahmen werden im laufenden Geschäftsprozess durchgeführt, um sicherzustellen, dass potenziellen Fehlern oder Abweichungen in der Finanzberichterstattung vorgebeugt wird bzw. diese gegebenenfalls entdeckt und korrigiert werden.

4.3.2. Monitoring

Die Verantwortung für die fortlaufende Überwachung obliegt sowohl der Geschäftsführung als auch den jeweiligen Abteilungsleiter*innen, welche für ihre Bereiche zuständig sind. So werden regelmäßige Kontrollen und Plausibilisierungen (Stichproben) vorgenommen. Darüber hinaus ist die interne Revision mit unabhängigen und regelmäßigen Überprüfungen des IKS sowie des Rechnungswesens in den Kontrollprozess involviert.

Die Ergebnisse der Kontrolltätigkeiten werden der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat (und hier dem Prüfungsausschuss) berichtet. Die Geschäftsführung erhält zudem laufend Berichte aus den Bereichen Controlling, Finanzmanagement und Risikomanagement. Zu veröffentlichende Abschlüsse werden von der Leitung Finanzmanagement und der Geschäftsführung vor Weiterleitung an den Aufsichtsrat einer abschließenden Würdigung unterzogen. Hierbei wird das Ziel einer ständigen Weiterentwicklung und Verbesserung des internen Kontrollsystems verfolgt.

5 | CORPORATE GOVERNANCE

5.1. FREIWILLIGES BEKENNTNIS ZUM ÖSTERREICHISCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Seit der Neuausrichtung der BIG durch das Bundesimmobiliengesetz im Jahr 2001 verfolgt die Geschäftsführung in enger Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat das Prinzip höchster Transparenz im Unternehmen. Um diese Transparenz auch nach außen sichtbar zu machen, bekannte sich die BIG bereits am 17. Dezember 2008 zum Österreichischen Corporate Governance Kodex.

Aufgrund der mittelbaren Eigentümerinnenstellung der Republik Österreich werden in der ARE zudem die Regeln des Bundes-Public Corporate Governance Kodex befolgt (<https://www.are.at/unternehmen/facts-figures/>).

5.2. COMPLIANCE UND UNTERNEHMENSWERTE

Im Rahmen der konzernweiten Compliance-Struktur sind der Verhaltens- und Ethik-Kodex sowie die compliance-relevanten Regelungen des BIG Konzerns für Mitarbeitende der ARE bzw. ihrer Gesellschaften verbindlich einzuhalten. Um die Compliance-Struktur übersichtlich zu gestalten, wurde im Intranet ein vom Compliance Officer betreuter Compliance-Bereich eingerichtet. Hier können sich Mitarbeitende zu compliancerelevanten Themen und Regelungen informieren. Ein eigens entwickeltes E-Learning-Tool zum Thema Antikorruption ermöglicht eine zeit- und ortsunabhängige Schulungswiederholung für Mitarbeitende. Auch neue Mitarbeitende haben damit die Möglichkeit, kurzfristig die Antikorruptionsschulung sowie den dazugehörigen Wissenscheck zu absolvieren. Darüber hinaus können sich Mitarbeitende bei Fragen jederzeit direkt an den Compliance Officer wenden. Im Rahmen des elektronischen Hinweisgebersystems können allfällige Missstände auch anonym aufgezeigt werden. Die Mitarbeitenden sind zudem den grundlegenden Wertvorstellungen des BIG Konzerns verpflichtet, die nachhaltig kommuniziert und gelebt werden.

Fairer Wettbewerb und ethisch korrektes Geschäftsgebaren sind zentrale Eckpfeiler der Unternehmensphilosophie. Da der BIG Konzern im Wettbewerb mit anderen Immobilienunternehmen steht, werden Verhaltensweisen und Vereinbarungen, die auf eine unzulässige Verhinderung, Einschränkung oder Verfälschung des Wettbewerbs abzielen, nicht geduldet.

5.3. KORRUPTIONSPRÄVENTION UND UMGANG MIT INTERESSENKONFLIKTEN

Als staatsnahes Unternehmen verfolgt die ARE eine strenge Antikorruptionspolitik. Mitarbeitende unterliegen daher besonders strengen Regelungen im Umgang mit der Annahme von Geschenken, Einladungen und sonstigen Vorteilen. Neben der verpflichtenden Einhaltung der konzerninternen Regelungen zum Thema Antikorruption werden sämtliche Mitarbeitende zudem in Schulungen über mögliche Korruptionsrisiken informiert.

Im Rahmen des internen Transparenzgebots bestehen Meldepflichten für Beteiligungen an Unternehmen, um Interessenkonflikte zu vermeiden. Da Interessenkonflikte auch in Zusammenhang mit Nebenbeschäftigungen auftreten können, müssen Nebenbeschäftigungen vor deren Ausübung gemeldet bzw. genehmigt werden.

5.4. ARBEITSWEISE DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die Geschäftsführung der ARE besteht aus den zwei Mitgliedern Dr. Christine Dornaus und DI Gerald Beck, deren Kompetenzen klar zugeordnet sind. Die Geschäftsführer stehen in regelmäßigem Austausch miteinander sowie im laufenden Dialog und Informationsaustausch mit den Führungskräften.

Im Sinne des Stellenbesetzungsgesetzes besteht ein Anstellungsverhältnis der Geschäftsführung mit der BIG. Dieses legt die Abgeltung der Übernahme von Organfunktionen in Tochterunternehmen im Rahmen des Anstellungsvertrags fest.

6 | NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN EINSCHLIESSLICH UMWELTBELANGE

Das Nachhaltigkeitsmanagement des gesamten BIG Konzerns sowie seiner nichtfinanziellen Leistungsindikatoren zu den Themen Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange (Aus- und Weiterbildung, Familien- und Gesundheitsförderung) werden gesondert in der Nachhaltigkeitserklärung des Mutterkonzerns beschrieben. Weiterführende Informationen finden sich auch unter nachhaltigkeit.big.at

7 | INNOVATION, FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

7.1. FORSCHUNGSPROJEKT ZUR NUTZUNG VON LIEGENSCHAFTEN WÄHREND DES NS-REGIMES

Der BIG Konzern startete im Jahr 2023 ein Forschungsprojekt zu ausgewählten Gebäuden und Liegenschaften, die derzeit in ihrer Verantwortung stehen und in den Jahren 1938 bis 1945 möglicherweise vom nationalsozialistischen Regime in verbrecherischer Art und Weise genutzt wurden. Im Rahmen einer Pilotstudie untersuchte das Ludwig Boltzmann Institut für Kriegsfolgenforschung unter der Leitung von Barbara Stelzl-Marx 74 Gebäude der ARE Austrian Real Estate. Das Projekt wird von einem international besetzten wissenschaftlichen Beirat begleitet.

Der Abschlussbericht zur Pilotstudie wurde der BIG im zweiten Halbjahr 2025 zur Evaluierung vorgelegt.

8 | VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS

Die Inflationsentwicklungen und die damit in Zusammenhang stehenden geldpolitischen Entscheidungen der EZB haben ab Mitte 2022 am Immobilienmarkt eine Konsolidierungsphase ausgelöst. Mittlerweile zeigen die Zinsen und die damit in Zusammenhang stehenden Exit-Yields eine relativ konstante Seitwärtsbewegung, liegen jedoch deutlich über dem Niveau von vor 2022. Die Baukosten haben sich auf einem hohen Niveau eingependelt, jedoch sind punktuell wieder sinkende Baupreise erkennbar. Die Nachfragesituation, speziell im Wohnbau, hat sich durch die weniger volatile Zinsentwicklung verbessert. Die immer noch relativ hohen Zinsen und Baukosten wirken sich wie bei allen Bauträgern nach wie vor auf die Projektkalkulation und -planung der ARE DEVELOPMENT aus. Dies erfordert eine stetige Evaluierung, um bei laufenden Projektentwicklungen punktuell auf geänderte Marktbedingungen reagieren zu können.

Die langfristige Vermietung und die partnerschaftliche Betreuung ihrer Bestandskund*innen sind wesentliche Ziele der ARE, um ein gesundes und nachhaltiges Wachstum sowie eine kontinuierliche Wertsteigerung sicherzustellen.

Für das Jahr 2026 sind trotz der nach wie vor herausfordernden wirtschaftlichen Lage Baustarts und Fertigstellungen geplant. So wird beispielsweise in der Linzer Sonnensteinstraße, wo Eigentumswohnungen und Büros entstehen, mit der Errichtung der Neubauten begonnen. Im VILLAGE IM DRITTEN werden weitere Wohngebäude

fertiggestellt, während die Bauphase 3 weiter ausgebaut wird. Außerdem schreitet die Errichtung von Mietwohnungen und einem Bürogebäude voran. Die Gesamtfertigstellung ist für 2027 geplant. Beim Sicherheitszentrum Tirol in Innsbruck ist für das Jahr 2026 die Gesamtfertigstellung geplant, und auch die Sanierungsarbeiten in der Vorderen Zollamtsstraße 3 im 3. Wiener Gemeindebezirk sollen im kommenden Jahr abgeschlossen werden. Außerdem werden das VIENNA TWENTYTWO in Wien Donaustadt sowie die Wohnhäuser in der Quellenstraße und Grutschgasse des Projekts „Im Grünen Mödling“ fertiggestellt.

Die ARE plant, ihren Entwicklungspfad und die Wertsteigerung ihres Immobilienportfolios weiter fortzusetzen. Dies soll durch intensivierete Instandhaltungsmaßnahmen mit Fokus auf energetische Optimierung sowie durch die Errichtung, Weiterentwicklung und gegebenenfalls auch in Form von Ankäufen von Bestandsliegenschaften gewährleistet werden.

Im Sinne der Wachstumsstrategie wird die ARE zur Diversifikation des Portfolios auch weiterhin verstärkt auf das Thema Wohnbau setzen. Weiters will die ARE auch in Zukunft außerhalb Österreichs aktiv bleiben. Neben den laufenden Projektentwicklungen in München, Berlin und einem ersten Bildungsbau in Köln werden weitere Investitions- und Wachstumsmöglichkeiten mit Fokus auf den Bildungsbau in Deutschland geprüft, die jeweils individuell bewertet und entschieden werden.

9 | EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Es sind nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, die entweder in der Gesamtergebnisrechnung oder in der Bilanz berücksichtigt hätten werden müssen oder die zu einer Angabepflicht im Anhang führen.

10 | SONSTIGES

Die Gesellschaft verfügt über keine Zweigniederlassungen.

Wien, am 6. März 2026

Die Geschäftsführung

Mag. Dr. Christine Dornaus

DI Gerald Beck



KONZERNABSCHLUSS

MODERNE ARBEITSRÄUME

WIR SCHAFFEN PERSPEKTIVEN

Offene Büros und Kommunikationsräume dienen der Interaktion und dem sozialen Austausch. Rückzugsmöglichkeiten für konzentrierte Tätigkeiten ermöglichen modernes und zukunftsorientiertes Arbeiten.

K12 BÜROGEBÄUDE INNSBRUCK



KONZERNABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2025

Konzerngesamtergebnisrechnung

in TEUR	Anhangsangabe	2025	2024
Umsatzerlöse	6.1.1	397.080,9	369.100,7
Bestandsveränderung	6.1.2	154.892,1	197.542,3
Sonstige betriebliche Erträge	6.1.3	3.806,6	2.480,8
Ergebnis aus dem Abgang von Immobilien	6.1.4	-273,3	-270,8
Materialaufwand	6.1.5	-311.742,0	-343.126,0
Personalaufwand	6.1.6	-12.257,4	-11.414,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.1.7	-31.723,1	-23.752,8
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)		199.783,8	190.559,3
Abschreibungen	6.1.8	-363,8	-253,8
Auf-/Abwertung Vorratsvermögen	6.1.8	-65.690,6	-7.366,7
Neubewertungsergebnis	6.1.9	-46.189,8	117.456,6
Betriebsergebnis (EBIT)		87.539,6	300.395,4
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	7,3	-17.241,0	-4.513,4
Veräußerungsergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	5,6, 7,3	9,7	-10.113,3
Finanzaufwendungen	6.1.10	-74.445,7	-74.408,3
Sonstiges Finanzergebnis	6.1.11	5.073,9	3.026,7
Finanzergebnis		-69.371,7	-71.381,7
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		936,6	214.387,1
Ertragsteuern	7.13	-4.487,6	-50.784,1
I. Verlust/Gewinn der Periode		-3.551,0	163.603,0
<i>Davon Muttergesellschaft zuzurechnen</i>		<i>-3.551,0</i>	<i>163.603,0</i>
Posten, die nie in den Gewinn oder Verlust umgliedert werden			
Neubewertung der Schuld aus leistungsorientierten Versorgungsplänen	7.9	1,9	-10,2
Steuereffekt	7.13	-0,4	2,4
II. Sonstiges Ergebnis		1,5	-7,9
III. Gesamtergebnis		-3.549,5	163.595,1
<i>Davon Muttergesellschaft zuzurechnen</i>		<i>-3.549,5</i>	<i>163.595,1</i>

Konzernbilanz

AKTIVA	Anhangsangabe	31.12.2025	31.12.2024
in TEUR			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.1	5.007.181,0	4.872.816,4
Sonstige Sachanlagen	7.2	7.724,9	7.616,6
Immaterielle Vermögenswerte	7.2	35,9	38,0
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	7.3	86.974,7	88.842,3
Sonstige Vermögenswerte	7.4	8.664,8	11.054,3
Langfristiges Vermögen		5.110.581,2	4.980.367,7
Vorräte	7.5	743.159,9	672.518,7
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	7.6	69.838,3	39.186,7
Liquide Mittel	7.7	95.274,9	82.682,7
Kurzfristiges Vermögen		908.273,2	794.388,0
Aktiva gesamt		6.018.854,4	5.774.755,7
PASSIVA			
in TEUR			
Nennkapital	7.8	50.000,0	50.000,0
Kapitalrücklagen	7.8	1.193.513,6	1.193.513,6
Sonstige Rücklagen	7.8	-55,6	-57,1
Neubewertungsrücklage	7.8	1.235,2	1.235,2
Gewinnrücklagen	7.8	1.777.356,3	1.781.537,2
Eigenkapital		3.022.049,4	3.026.228,9
Finanzverbindlichkeiten	7.12	1.982.188,8	2.076.753,9
Personalarückstellungen	7.9	459,1	559,3
Sonstige Rückstellungen	7.10	401,7	277,5
Sonstige Verbindlichkeiten	7.14	5.079,0	5.611,6
Passive latente Steuern	7.13	408.792,8	406.904,3
Langfristige Verbindlichkeiten		2.396.921,4	2.490.106,5
Finanzverbindlichkeiten	7.12	404.320,2	104.016,5
Personalarückstellungen	7.9	1.548,7	1.433,3
Sonstige Rückstellungen	7.10	124.410,7	79.632,5
Verbindlichkeit für tatsächliche Ertragsteuern	7.11	1.607,7	1.630,3
Sonstige Verbindlichkeiten	7.14	67.996,3	71.707,8
Kurzfristige Verbindlichkeiten		599.883,7	258.420,4
Passiva gesamt		6.018.854,4	5.774.755,7

Konzern-Geldflussrechnung

in TEUR	Anhangsangabe	2025	2024
Geldflüsse aus Geschäftstätigkeit			
Ergebnis vor Ertragsteuern		936,6	214.387,1
Zinsergebnis	6.1.10, 6.1.11	68.289,7	68.421,3
Abschreibungen	6.1.8	363,8	253,8
Auf-/Abwertung Vorratsvermögen	6.1.8	65.690,6	7.366,7
Neubewertungsergebnis	6.1.9	46.189,8	-117.456,6
Ergebnisanteile von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	7.3	17.241,0	4.513,4
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	7.3	-9,7	10.113,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und sonstigen Vermögenswerten	6.1.4	273,3	270,8
Gewinn aus Abgang von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögen		0,0	93,2
Sonstige unbare Transaktion		51,0	-80,3
Cashflow aus dem Ergebnis		199.026,2	187.882,6
Veränderung von Forderungen aus Finanzierungsleasing	7.4, 7.6	1.092,4	1.005,4
Veränderung Vorräte, Forderungen und sonstige Vermögenswerte	7.4, 7.5, 7.6	-178.383,5	-134.356,5
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.14	-1.174,6	-14.700,6
Veränderung Personalrückstellungen	7.9	4,8	95,7
Veränderung sonstige Rückstellungen, sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	7.10, 7.14	36.546,1	-16.596,0
Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		-141.914,9	-164.552,0
Gezahlte Ertragsteuern	7.13	-16.009,2	-20.713,5
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit		41.102,1	2.617,1
Geldflüsse aus Investitionstätigkeit			
Erwerb von Immobilien, Sachanlagevermögen und sonstigen Vermögenswerten	7.1, 7.2	-147.370,5	-106.715,3
Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener liquider Mittel	5.4	0,0	-8.067,3
Auszahlungen im Zusammenhang mit nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	7.3	-12.998,2	-2.712,3
Einzahlungen aus dem Abgang von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	5.6, 7.3	52,4	150,0
Erhaltene Dividenden	7.3	968,4	2.512,1
Vergabe von Ausleihungen	7.4	-15.768,1	-7.537,3
Rückzahlungen von Ausleihungen	7.4	9.475,4	3.594,1
Erhaltene Zinsen	6.1.11	2.685,5	2.662,9
Veräußerung von Immobilien, Sachanlagevermögen und sonstigen Vermögenswerten	6.1.4	1.107,3	1.565,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-161.847,7	-114.547,8
Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit			
Rückzahlung von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	7.12	-408.555,7	-251.938,1
Aufnahme von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	7.12	611.571,9	413.236,5
Gezahlte Zinsen	6.1.10	-67.098,5	-64.773,4
Einzahlung Gesellschafter		0,0	1.773,0
Gezahlte Dividende	7.8	-630,0	-1.770,0
Auszahlungen für Leasingverbindlichkeiten	8.1.4	-1.949,8	-1.989,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		133.337,9	94.538,2
Gesamt Cashflow (= Veränderung der liquiden Mittel)		12.592,3	-17.392,5
Liquide Mittel 01.01.	7.7	82.682,7	100.075,2
Liquide Mittel 31.12.	7.7	95.274,9	82.682,7
Nettoveränderung der liquiden Mittel		12.592,3	-17.392,5

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

in TEUR	Stammkapital	Kapital-rücklage	Neubewertung IAS 19	Neubewertung IAS 16	Gewinn-rücklage	Eigenkapital gesamt
Stand am 01.01.2025	50.000,0	1.193.513,6	-57,1	1.235,2	1.781.537,2	3.026.228,9
Verlust/Gewinn					-3.551,0	-3.551,0
Sonstiges Ergebnis			1,5			1,5
Gesamtergebnis	0,0	0,0	1,5	0,0	-3.551,0	-3.549,5
Einlagen des Gesellschafters						
Ausschüttung					-630,0	-630,0
Gesamte Transaktion mit Eigentümern	0,0	0,0	0,0	0,0	-630,0	-630,0
Stand am 31.12.2025	50.000,0	1.193.513,6	-55,6	1.235,2	1.777.356,3	3.022.049,4
Anhangsangabe	7.8	7.8	7.8	7.8	7.8	7.8

in TEUR	Stammkapital	Kapital-rücklage	Neubewertung IAS 19	Neubewertung IAS 16	Gewinn-rücklage	Eigenkapital gesamt
Stand am 01.01.2024	50.000,0	1.193.513,6	-49,2	1.235,2	1.578.444,3	2.823.143,8
Verlust/Gewinn					163.603,0	163.603,0
Sonstiges Ergebnis			-7,9			-7,9
Gesamtergebnis	0,0	0,0	-7,9	0,0	163.603,0	163.595,1
Einlagen des Gesellschafters					41.260,0	41.260,0
Ausschüttung					-1.770,0	-1.770,0
Gesamte Transaktion mit Eigentümern	0,0	0,0	0,0	0,0	39.490,0	39.490,0
Stand am 31.12.2024	50.000,0	1.193.513,6	-57,1	1.235,2	1.781.537,2	3.026.228,9
Anhangsangabe	7.8	7.8	7.8	7.8	7.8	7.8

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

1. BERICHTENDES UNTERNEHMEN UND GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

Die ARE Austrian Real Estate GmbH, 1020 Wien, Trabrennstraße 2b, Österreich, ist oberste Konzerngesellschaft des ARE Konzerns (im Folgenden ARE bzw. ARE Konzern). Dieser wird in den Konzernabschluss der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (im Folgenden BIG), die als oberstes Mutterunternehmen den BIG Konzernabschluss aufstellt, einbezogen.

Der Konzernabschluss wurde in Übereinstimmung mit den IFRS Accounting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, erstellt. Er wurde von der Geschäftsführung am 6. März 2026 zur Veröffentlichung genehmigt. Abschlussstichtag ist der 31. Dezember 2025. Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgte unter der Going-Concern-Prämisse.

1.1 Funktionale und Darstellungswährung

Dieser Konzernabschluss wird in Euro, der funktionalen Währung des Unternehmens, dargestellt. Alle dargestellten Finanzinformationen wurden, soweit nicht anders angegeben, auf die nächste Tausenderstelle gerundet. Bei der Summierung von Beträgen können durch Verwendung automatischer Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

1.2 Verwendung von Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Die Erstellung des Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den IFRS erfordert Ermessensbeurteilungen, Schätzungen und die Festlegung von Annahmen über künftige Entwicklungen durch das Management des ARE Konzerns, die den Ansatz und den Wert von Vermögenswerten und Schulden, die Angabe von sonstigen Verpflichtungen am Bilanzstichtag und den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen während des Berichtsjahrs wesentlich beeinflussen.

Der ARE Konzern ist mit klimabezogenen physischen und klimabezogenen Übergangsrisiken konfrontiert. Der Anstieg physischer Klimarisiken, wie etwa häufiger auftretende Extremwetterereignisse (z.B. Hochwasser, starke Schneelast, Erdbeben), kann zu erheblichen Schäden an Gebäuden und Liegenschaften führen. Zudem können allmähliche klimatische Veränderungen (z.B. Temperaturanstieg) zu einer Erhöhung der Betriebskosten beitragen. Diese potenziellen zukünftigen Schäden betreffen nicht nur die bauliche Integrität von Immobilien, sondern auch ihre langfristige Nutzbarkeit und Wertstabilität.

Im Rahmen der EU-Taxonomie-Klimarisikoanalyse wurden die physischen Klimarisiken auf das Portfolio analysiert und die Risiken Hochwasser/Überschwemmung, starke Schneelast und Erdbeben für einzelne Gebäude des Portfolios als besonders relevant identifiziert. Im Rahmen der Vulnerabilitätsanalyse werden die identifizierten Klimarisiken objektbezogen analysiert und bei Bedarf Maßnahmen bzw. erweiterte Maßnahmen zur Risikoreduktion abgeleitet.

Vor dem Hintergrund, dass die Immobilienwirtschaft einen wesentlichen Beitrag zur Senkung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen leisten soll, wird auch in der Liegenschaftsbewertung zunehmend Augenmerk auf die Befundung und Einwertung von klimabezogenen Risiken gelegt. Dieser Prozess steht zwar noch am Anfang und der Markt beginnt gerade mit der Festlegung und dem Einpreisen solcher Kriterien, jedoch ist davon auszugehen, dass mögliche Auswirkungen auf die Fair Value schrittweise in den nächsten Jahren sichtbar werden können. Frühzeitige Investitionen zur Verbesserung der Resilienz in Bezug auf klimabezogene Risiken der Liegenschaften können nicht nur Wertverluste vermeiden, sondern eine Steigerung der Attraktivität der Objekte für z.B. Mieter*innen erreichen. Mögliche langfristige negative Entwicklungen aufgrund des Klimawandels wie ein deutlicher Anstieg der Temperaturen sowie die Häufigkeit von Wetterextremen können Auswirkungen auf die zukünftige Wertentwicklung haben. Besonders Objekte in Regionen, die direkt die Folgen des Klimawandels zu spüren bekommen, könnten in ihrem Wert beeinflusst werden. Durch Maßnahmen wie klimaresilientes und ressourcenschonendes Bauen sowie die Umsetzung von Nachhaltigkeitskonzepten in der Instandhaltungsplanung wird diesem Risiko aktiv begegnet.

Das Bewertungsrisiko im Zusammenhang mit möglichen steigenden Finanzierungskosten bei nicht EU-taxonmiekonformen Gebäuden ergibt sich aus der wachsenden Bedeutung von Nachhaltigkeitskriterien in der Finanzwelt. Auch besteht das Risiko der Einschränkungen bei der Vermietung von Flächen aufgrund von Veränderung der Mindeststandards an Klimaschutz und Energieeffizienz auf der Nachfrageseite.

Die klimabezogenen Risiken haben im Geschäftsjahr 2025 keine wesentlichen Auswirkungen auf die für die Erstellung des Konzernabschlusses verwendeten Annahmen und Schätzungsparameter. Es wurden keine neuen Verpflichtungen oder Sachverhalte, welche zu einer Rückstellungsbildung führen, identifiziert.

Die Klimarisiken haben aktuell somit keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss des ARE Konzerns.

Bei den folgenden Annahmen besteht ein nicht unerhebliches Risiko, das zu einer wesentlichen Anpassung von Vermögenswerten und Schulden im nächsten Berichtsjahr führen kann:

- Im Rahmen der Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 5.007.181,0 (Vorjahr: TEUR 4.872.816,4) kommen eine Reihe von Schätzungen zur Anwendung, die im Zeitablauf wesentlichen Schwankungen unterliegen können (siehe Kapitel 7.1).

- Die Bewertung der Vorräte (siehe Kapitel 7.5) erfolgt auf Basis von Schätzungen zu erwarteten Verkaufserlösen und prognostizierten Baukosten. Anpassungen dieser Annahmen führten im Geschäftsjahr zu einer Bewertung von TEUR 65.690,6 (Vorjahr: TEUR 7.366,7).
- Für die Bewertung der bestehenden Abfertigungs- und Jubiläumsgeldverpflichtungen mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 459,1 (Vorjahr: TEUR 559,3) werden Annahmen für Zinssatz, Pensionsantrittsalter, Lebenserwartung, Fluktuation und künftige Bezugserhöhungen verwendet (siehe Kapitel 7.9).

Informationen über weitere Ermessensentscheidungen bei der Anwendung der Rechnungslegungsmethoden, die die im Konzernabschluss erfassten Beträge am wesentlichsten beeinflussen, sind in den nachstehenden Anhangsangaben enthalten:

Anhangsangabe: 4.1 Konsolidierungsgrundsätze – Beurteilung, ob ein Beherrschungsverhältnis besteht und Beurteilung, ob ein Erwerb von Vermögenswerten oder ein Erwerb von Tochterunternehmen (Unternehmenszusammenschluss) vorliegt.

Anhangsangabe: 4.6 Leasingverhältnisse – Bestimmung der Laufzeit der Leasingverträge.

Anhangsangabe: 4.11 Umsatzrealisierung – Realisierung des Umsatzes bei der Entwicklung von Eigentumswohnungen bzw. Mieterinvestitionen über einen Zeitraum.

2. GESCHÄFTSSEGMENTE

2.1 Grundlagen der Segmentierung

Das Portfolio der ARE umfasst Büro-, Gewerbe-, Entwicklungs- und Wohnungsliegenschaften. Die ARE nützt im Sinne ihrer Strategie sich ergebende Marktchancen zum Erwerb von Immobilien. Da IFRS 8 Geschäftssegmente für die ARE nicht verpflichtend anwendbar ist, erfolgt keine Segmentierung. Der ARE Konzern wird von der Geschäftsführung nach IFRS gesteuert.

2.2 Wichtiger Kunde

Die Umsatzerlöse mit der Republik Österreich betragen TEUR 250.710,9 (Vorjahr: TEUR 253.657,5), somit 63,1 % (Vorjahr: 68,7 %) der Gesamterlöse des Konzerns (siehe Punkt 6.1.1).

3. ÄNDERUNGEN VON RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

3.1 Neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen, erstmalig verpflichtend anwendbar bzw. freiwillig angewendet

Erstmalig zum 1. Jänner 2025 sind folgende neue bzw. geänderte Standards anwendbar, wobei sich für die ARE keine wesentlichen Auswirkungen ergeben:

Standard	Titel des Standards bzw. der Änderung	Verpflichtende Erstanwendung
IAS 21	Fehlende Umtauschbarkeit	01.01.2025

IAS 1 Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig

Diese Änderung des IAS 21 ergänzt Vorschriften zur Bestimmung des Wechselkurses bei langfristig fehlender Umtauschbarkeit. Es beinhaltet Vorgaben zur Beurteilung der Umtauschbarkeit, zur Bestimmung eines Wechselkurses bei fehlender Umtauschbarkeit und sieht zusätzliche Angaben für diese Fälle vor.

Die Änderungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

3.2 Neue Standards und Interpretationen, die noch nicht angewendet wurden

Standard/Interpretation	Titel des Standards/der Interpretation	Verpflichtende Erstanwendung lt. IASB	Verpflichtende Erstanwendung in EU
IFRS 9 / IFRS 7	Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten	01.01.2026	01.01.2026
IFRS 9 / IFRS 7	Naturabhängige Stromverträge	01.01.2026	01.01.2026
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS	01.01.2026	01.01.2026
IFRS 18	Darstellung und Angaben im Abschluss	01.01.2027	01.01.2027
IFRS 19	Tochterunternehmen, die keiner öffentlichen Rechenschaftspflicht unterliegen: Angaben	01.01.2027	offen
IAS 21	Umrechnung von Finanzinformationen in Hochinflationwährungen	01.01.2027	offen

IFRS 18 – Darstellung und Angaben im Abschluss

Der im April 2024 veröffentlichte Standard IFRS 18 löst den bestehenden Standard IAS 1 – Darstellung des Abschlusses ab und führt zu einigen wesentlichen neuen Anforderungen.

Insbesondere betrifft der neue Standard die Gewinn- und Verlustrechnung – alle Erträge und Aufwendungen sind in fünf Kategorien einzuteilen: die betriebliche Kategorie, die Investitions-Kategorie, die Finanzierungs-Kategorie, die Ertragsteuern-Kategorie und die Aufgebene-Geschäftsbereiche-Kategorie. Außerdem führt der Standard die zwei neuen verpflichtenden Zwischensummen „Betriebsergebnis“ und „Ergebnis vor Finanzierung und Ertragssteuern“ ein.

Weitere Änderungen betreffen unternehmensspezifische Leistungskennzahlen (Management Performance Measures - MPMs), diese sollen in einer gesonderten Anhangabe angegeben werden, und verbesserte Vorgaben zur Dis-/Aggregation von Informationen innerhalb des Abschlusses. Bei der Darstellung der Cashflows nach der indirekten Methode wird das Betriebsergebnis die verpflichtende Ausgangsbasis für die Kapitalflussrechnung.

Derzeit überprüft der Konzern die möglichen Auswirkungen von IFRS 18, insbesondere auf die Struktur der Gewinn- und Verlustrechnung. Dabei hat der Konzern als Hauptgeschäftstätigkeit das Investieren in Immobilien identifiziert, bestimmte Erträge und Aufwendungen unterliegen demnach anderen Angabeanforderungen. Beispielsweise werden Mieteinnahmen in der operativen anstatt der investiven Kategorie ausgewiesen, entsprechend dem bisherigen Ausweis im Konzern. Eine wesentliche Anpassung aus der Zuordnung zu den Kategorien wird sich bei den Positionen im Finanzergebnis ergeben, da nicht alle Sachverhalte der Finanzierungs-kategorie angehören. Weitere Änderungen werden den Startpunkt der Kapitalflussrechnung („Betriebsergebnis“ anstatt „Ergebnis vor Ertragssteuern“) und die zusätzlichen Angaben für MPMs betreffen.

Sonstige Standards

Der Konzern geht derzeit davon aus, dass sich aus den in der Tabelle angeführten Standards (mit Ausnahme von IFRS 18) und Interpretationen keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergeben werden.

4. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

4.1 Konsolidierungsgrundsätze

Unternehmenszusammenschlüsse

Der Konzern bilanziert Unternehmenszusammenschlüsse nach der Erwerbsmethode, wenn der Konzern Beherrschung erlangt hat. Die beim Erwerb übertragene Gegenleistung sowie das erworbene identifizierbare Nettovermögen werden grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Jeder entstandene Geschäfts- oder Firmenwert wird jährlich auf Wertminderung überprüft. Zum Bilanzstichtag bestehen keine Firmenwerte. Konzerninterne Umgründungen werden unter Fortführung der Buchwerte erfasst.

Üblicherweise werden von der ARE nur Immobilienzweckgesellschaften erworben, die mangels entsprechender Prozesse keinen Geschäftsbetrieb (Business) aufweisen, sondern lediglich eine Immobilie, die aus der bisherigen Vermietung resultierende Forderungen und Verbindlichkeiten sowie die Refinanzierungsverbindlichkeit beinhaltet.

Tochterunternehmen

Tochterunternehmen sind vom Konzern beherrschte Unternehmen. Der Konzern beherrscht ein Unternehmen, wenn er schwankenden Renditen aus seinem Engagement bei dem Unternehmen ausgesetzt ist bzw. Anrechte auf diese besitzt und die Fähigkeit hat, diese Renditen mittels seiner Verfügungsgewalt über das Unternehmen zu beeinflussen. Die Abschlüsse von Tochterunternehmen sind im Konzernabschluss ab dem Zeitpunkt enthalten, an dem die Beherrschung beginnt, und bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Beherrschung endet.

Verlust der Beherrschung

Verliert der Konzern die Beherrschung über ein Tochterunternehmen, bucht er die Vermögenswerte und Schulden des Tochterunternehmens und alle zugehörigen nicht beherrschenden Anteile und anderen Bestandteile am Eigenkapital aus. Jeder entstehende Gewinn oder Verlust wird im Gewinn oder Verlust erfasst. Jeder zurückbehaltene Anteil an dem ehemaligen Tochterunternehmen wird zum beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt des Verlusts der Beherrschung bewertet.

Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen

Die Anteile des Konzerns an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen umfassen Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und an assoziierten Unternehmen. Voraussetzung für die Klassifikation als assoziiertes Unternehmen ist das Vorliegen eines maßgeblichen Einflusses, jedoch liegt keine Beherrschung oder gemeinschaftliche Führung in Bezug auf die Finanz- und Geschäftspolitik vor. Dieser kann in der Regel durch das Vorliegen einer oder mehrerer Indikatoren festgestellt werden, die in IAS 28.6. definiert sind. Potenzielle Stimmrechte sind bei der Bestimmung, ob maßgeblicher Einfluss vorliegt, zu berücksichtigen. Die tatsächliche Ausübung des maßgeblichen Einflusses ist hingegen nicht erforderlich. Bei Vorliegen eines 20 % oder mehr erreichenden Stimmengewichts an einem Unternehmen wird maßgeblicher Einfluss vermutet.

Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine Vereinbarung, über die der Konzern die gemeinschaftliche Führung ausübt (wobei er Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung besitzt), anstatt Rechte an deren Vermögenswerten und Verpflichtungen für deren Schulden zu haben.

Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert. Sie werden zunächst mit den Anschaffungskosten angesetzt, wozu auch Transaktionskosten zählen. Nach dem erstmaligen Ansatz enthält der Konzernabschluss den Anteil des Konzerns am Gesamtergebnis der nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen bis zu dem Zeitpunkt, an dem der maßgebliche Einfluss oder die gemeinschaftliche Führung endet. Bestehen Hinweise auf eine Wertminderung, wird der Buchwert einem Werthaltigkeitstest unterzogen und gegebenenfalls auf den erzielbaren Betrag abgeschrieben.

Bei der Konsolidierung eliminierte Geschäftsvorfälle

Konzerninterne Salden und Geschäftsvorfälle und alle nicht realisierten Erträge und Aufwendungen aus konzerninternen Geschäftsvorfällen werden bei der Erstellung des Konzernabschlusses eliminiert. Nicht realisierte Gewinne aus Transaktionen mit Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, werden in Höhe des Anteils des Konzerns an dem Beteiligungsunternehmen gegen die Beteiligung ausgebucht.

4.2 Fremdwährung

Die einzelnen Konzerngesellschaften erfassen Geschäftsvorfälle in ausländischer Währung mit dem Devisenmittelkurs am Tag der jeweiligen Transaktion. Die Umrechnung der am Bilanzstichtag in Fremdwährung bestehenden monetären Vermögenswerte und Verbindlichkeiten in die Konzernwährung Euro erfolgt mit dem an diesem Tag gültigen Devisenkurs. Daraus resultierende Fremdwährungsgewinne und -verluste werden im Berichtsjahr erfolgswirksam erfasst.

In den Konzernabschluss sind keine Gesellschaften, die eine von der ARE als oberster Konzerngesellschaft abweichende funktionale Währung verwenden, einbezogen.

4.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der Konzern wendet für die Bewertung das Modell des beizulegenden Zeitwerts für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien gemäß IAS 40 an.

In den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind einerseits Bestandsimmobilien und andererseits Immobilien in Entwicklung enthalten. Diese werden zunächst zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Abzug von Investitions- und Baukostenzuschüssen erfasst und in der Folge zu den jeweiligen Stichtagen - unter Berücksichtigung von Abgrenzungen für alineare Mieten („Zuschlagsmieten“) - zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Etwaige diesbezügliche Änderungen werden im Gewinn oder Verlust als Neubewertungsergebnis erfasst.

Die Investitions- und Baukostenzuschüsse betreffen Beiträge der Mieter*innen an den Kosten von Investitions- und Sanierungsmaßnahmen für Bestandsimmobilien und unterliegen keinen speziellen Rückzahlungsbedingungen.

Jeder Gewinn oder Verlust beim Abgang einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie (berechnet als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert = Zeitwert des Gegenstands) wird im Gewinn oder Verlust erfasst.

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung der Immobilien zugerechnet werden können, werden im Rahmen der Anschaffungs- oder Herstellungskosten entsprechend dem Wahlrecht für zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte gemäß IAS 23 nicht aktiviert.

4.4 Sachanlagen und selbst genutzte Immobilien

Sachanlagen und selbst genutzte Immobilien werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet.

Die planmäßige Abschreibung der Gebäude und Sachanlagen erfolgt linear über die erwartete Nutzungsdauer. Einzelne Teile von Sachanlagen werden nicht getrennt abgeschrieben, da diese keinen bedeutsamen Anteil an den gesamten Anschaffungskosten erreichen. Die geschätzten Nutzungsdauern für das laufende Jahr und Vergleichsjahre wurden wie folgt angenommen:

Nutzungsdauer in Jahren	von	bis
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3	10
Übrige Sachanlagen	10	33
Nutzungsrechte	2	5

Abschreibungsmethoden, Nutzungsdauern und Restwerte werden an jedem Abschlussstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst.

4.5 Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte haben eine begrenzte Nutzungsdauer und werden in der Bilanz zu Anschaffungskosten abzüglich linearer planmäßiger Abschreibungen sowie Wertminderungen angesetzt. Bei der Ermittlung der Abschreibungssätze wurden folgende Nutzungsdauern festgelegt:

Nutzungsdauer in Jahren	von	bis
Software	5	5
Rechte	4	4

4.6 Leasingverhältnisse

Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält

Die ARE tritt als Leasinggeber für die von ihr gehaltenen Immobilien am Markt auf.

Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis beinhaltet, wird auf Basis des wirtschaftlichen Gehalts der Vereinbarung zum Zeitpunkt der Bereitstellung getroffen und erfordert eine Einschätzung, ob die Erfüllung der vertraglichen Vereinbarung von der Nutzung eines bestimmten Vermögenswerts oder bestimmter Vermögenswerte abhängig ist und ob die Vereinbarung ein Recht auf die Nutzung des Vermögenswerts einräumt. Eine erneute Beurteilung findet bei Änderungen von wesentlichen Teilen der Vereinbarungen statt, die Auswirkungen auf die Beurteilung nach IFRS 16 haben.

Bei Abschluss oder Neubeurteilung einer Vereinbarung, die ein Leasingverhältnis enthält, trennt der Konzern die von einer solchen Vereinbarung geforderten Zahlungen und andere Entgelte in diejenigen für das Leasingverhältnis und diejenigen für andere Posten auf der Grundlage ihrer relativen beizulegenden Zeitwerte.

Operating Leasing als Leasinggeber

Leasingverhältnisse, bei denen nicht im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken vom Konzern auf den Leasingnehmer übertragen werden, werden als Operating Leases klassifiziert und entsprechend bilanziert.

Die ARE vermietet den überwiegenden Teil ihrer Investment Properties im Rahmen von Operating-Leasingverträgen.

Der Großteil der Liegenschaften der ARE wurde ursprünglich mit dem Bundesimmobiliengesetz (BGBl 141/2000 vom 29. Dezember 2000) von der Republik Österreich ins Eigentum der BIG übertragen und im Jahr 2012 von der BIG in die ARE ausgegliedert. Gemäß § 4 Abs. 2 Bundesimmobiliengesetz hat auch die ARE „zu marktkonformen Bedingungen und wenn es für sie wirtschaftlich vertretbar ist Raumbedarf des Bundes zu befriedigen“, insbesondere die ihr übertragenen Objekte bereitzustellen, bei Bedarf zu adaptieren und für Neubauvorhaben des Bundes erforderliche Liegenschaften zu erwerben. Mit dem auch auf die ARE anwendbaren Generalmietvertrag vom 6. Dezember 2000/2. Jänner 2001, abgeschlossen zwischen der Republik Österreich und der BIG, mietet der Bund folglich die übertragenen Objekte zurück. Die Hauptmietverhältnisse begannen mit 1. Jänner 2001 und sind auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Der Generalmietvertrag beinhaltet eine beiderseitige Kündigungsfrist von einem Jahr. Die Hauptmietzinse sind auf Basis des Verbraucherpreisindex 1996 wertgesichert, wobei sie jeweils nach einer Änderung von zumindest 5,0 % zum 1. Jänner eines Kalenderjahrs angepasst werden können. Betriebskosten werden grundsätzlich auf den/die Mieter*in umgelegt. Die ARE ist verpflichtet, die Bestandsobjekte zu erhalten und die vertragsgemäße Nutzbarkeit der Bestandsobjekte sicherzustellen.

Neben dem Generalmietvertrag existieren Ergänzungen zum Generalmietvertrag. Die Ergänzungen zum Generalmietvertrag betreffen im Wesentlichen Generalsanierungen der Objekte und Zubauten. Im Rahmen dieser

Nebenvereinbarungen verzichtet die Mieterin (Republik Österreich) auf die Ausübung des Kündigungsrechts in der Regel für die Dauer von 25 Jahren ab Fertigstellung der Generalsanierung. Die ARE hat unbeschadet dessen das Recht, die Mietverhältnisse – im Rahmen der Einschränkung des § 30 MRG – unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist zu kündigen. Neben dem monatlich zu entrichtenden Hauptmietzins sind in der Regel Zuschlagsmieten für einen begrenzten Zeitraum und/oder Baukostenzuschüsse zu entrichten.

Neben dem Generalmietvertrag und den Nachträgen bzw. den individuellen Ergänzungen zum Generalmietvertrag bestehen Mietverträge auf Grundlage des § 5 BIG Gesetz 1992 in Verbindung mit dem Fruchtgenussrahmenvertrag sowie Fruchtgenusseinzelveträgen.

Weiters bestehen Mietverträge zu Gebäuden, die die BIG seit den 1990er-Jahren im eigenen Namen angeschafft oder hergestellt hat. Den genannten Bestandsverträgen ist gemein, dass sie in der Regel eine Wertsicherung und einen mittel- bis langfristigen Kündigungsverzicht beinhalten.

Beinhaltet eine Vereinbarung Leasing- sowie Nichtleasingkomponenten, wendet die ARE IFRS 15 zur Aufteilung der vereinbarten Entgelte an. Die Vorschriften des IFRS 9 hinsichtlich der Ausbuchungs- und Wertminderungsvorschriften werden auch auf die Forderung aus dem Leasingverhältnis angewendet.

Finanzierungsleasing als Leasinggeber
Mietverträge, bei denen die wesentlichen Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum verbunden sind, an den Leasingnehmer übertragen werden, werden als Forderung in Höhe des Nettoinvestitionswerts aus dem Leasingverhältnis angesetzt. Forderungen aus Finanzierungsleasingverhältnissen sind grundsätzlich mit dem Barwert der zukünftigen Leasingzahlungen aktiviert.

Beinhaltet eine Vereinbarung Leasing- sowie Nichtleasingkomponenten, wendet der ARE Konzern IFRS 15 zur Aufteilung der vereinbarten Entgelte an. Die Vorschriften des IFRS 9 hinsichtlich der Ausbuchungs- und Wertminderungsvorschriften werden auch auf die Nettoinvestition in das Leasingverhältnis angewendet.

Leasingverhältnisse als Leasingnehmer
Am Bereitstellungsdatum oder bei Änderung wesentlicher, für die Beurteilung nach IFRS 16 relevanter Teile von Leasingvereinbarungen wird das Leasingentgelt auf Basis der Einzelveräußerungspreise in eine Leasing- und Nichtleasingkomponente getrennt.

Für das gewährte Nutzungsrecht werden am Bereitstellungsdatum ein Vermögenswert sowie eine Leasingverbindlichkeit bilanziert. Der Vermögenswert wird im Bereitstellungszeitpunkt zu Anschaffungskosten, die der Leasingverbindlichkeit entsprechen - adaptiert um im Voraus geleistete Zahlungen, direkte, anfängliche Kosten sowie erhaltener Leasinganreize -, angesetzt.

Sofern es sich bei dem Nutzungsrecht um einen als Finanzinvestition gehaltene Immobilie zu klassifizierenden Vermögenswert handelt, wird dieses nachfolgend zum aktuellen beizulegenden Zeitwert bewertet. In allen übrigen Fällen wird das Nutzungsrecht vom Bereitstellungsdatum bis zum Ende des Leasingzeitraums linear abgeschrieben und bei Vorliegen von Wertminderungen der Buchwert entsprechend berichtigt. Neubewertungen der Leasingverbindlichkeit werden als nachträgliche Anschaffungskosten zum bilanzierten Vermögenswert betrachtet oder erfolgswirksam verbucht, sofern der Vermögenswert vollständig abgeschrieben ist.

Die Leasingverbindlichkeit wird am Bereitstellungsdatum mit dem Barwert der noch nicht geleisteten Leasingzahlungen, abgezinst mit dem dem Leasingverhältnis zugrunde liegenden Zinssatz oder, wenn sich dieser nicht bestimmen lässt, mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz des Konzerns, erfasst. In der Regel zieht der ARE Konzern seinen Grenzfremdkapitalzinssatz heran.

Die für die Bewertung der Leasingverbindlichkeit umfassten Zahlungen beinhalten

- (de facto) feste Zahlungen,
- variable Zahlungen, die an einen Index oder Zinssatz gekoppelt sind, wobei die Erstbewertung mit dem zum Bereitstellungsdatum gültigen Index bzw. Zinssatz erfolgt,
- aufgrund von Restwertgarantien erwartete Zahlungen,
- Zahlungen für Kauf- und Verlängerungsoptionen, sofern sich der Konzern hinreichend sicher ist, diese auszuüben und
- Strafzahlungen für vorzeitige Kündigungen, wenn sich der Konzern hinreichend sicher ist, dass diese schlagend werden.

Die Folgebewertung der Leasingverbindlichkeit erfolgt zum Buchwert unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Eine Neubewertung erfolgt bei einer Änderung der künftigen Leasingzahlungen aufgrund von Index- oder Zinssatzänderungen und sofern sich die Einschätzung des Konzerns über die Ausübung von Kauf- und Verlängerungsoptionen sowie Strafzahlungen ändert.

Haupt- und Unterleasingverhältnisse werden separat bilanziert, sofern es sich in beiden Leasingverhältnissen um unterschiedliche Vertragspartner handelt. Handelt es sich sowohl im Haupt- als auch im Unterleasingverhältnis um denselben Vertragspartner, werden beide Verträge als ein zusammengefasster, einzelner Vertrag bilanziert. Unterleasingverhältnisse werden auf Grundlage des Hauptleasingvertrags und nicht des zugrunde liegenden Vermögenswerts beurteilt.

Kurzfristige Leasingverhältnisse mit einer Laufzeit von weniger als 12 Monaten zum Bereitstellungszeitpunkt sowie Leasingverhältnisse über Vermögenswerte von geringem Wert werden auf Basis des IFRS 16.5 nicht bilanziert, sondern als linearer Aufwand erfasst.

4.7 Wertminderung von nicht finanziellen Vermögenswerten

Wertminderungen gemäß IAS 36 können sich bei der ARE nur für jene Bereiche ergeben, die nicht nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts bewertet werden. Bei der ARE betrifft dies die sonstigen Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerte. Bei Vorliegen von Anzeichen einer Wertminderung führt die ARE bei diesen nicht finanziellen Vermögenswerten einen Wertminderungstest durch. Dabei ermittelt sie den erzielbaren Betrag.

Der erzielbare Betrag ist der höhere Wert von Nutzungswert und dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten (Nettozeitwert). Liegt dieser Wert unter dem für diesen Vermögenswert angesetzten Buchwert, erfolgt eine Wertminderung auf diesen Wert. Die errechnete Wertminderung wird erfolgswirksam erfasst.

Ein späterer Wegfall der Wertminderung führt zu einer erfolgswirksamen Wertaufholung bis maximal zur Höhe der fortgeschriebenen ursprünglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

4.8 Vorräte

Die unter Vorräte ausgewiesenen Vermögenswerte betreffen Vorratsimmobilien sowie noch nicht abrechenbare Leistungen aus Mieterinvestitionen.

Vorratsimmobilien betreffen Immobilien, die zur Veräußerung im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden oder sich in der Herstellungsphase mit geplanter Veräußerungsabsicht befinden. Diese werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Wenn es eindeutige Anhaltspunkte für eine Erhöhung des Nettoveräußerungswerts gibt, erfolgt eine Wertaufholung bis maximal zur Höhe des niedrigeren Werts aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert.

4.9 Leistungen an Arbeitnehmer*innen

Verpflichtungen aus kurzfristig fälligen Leistungen an Arbeitnehmer*innen werden als Aufwand erfasst, sobald die damit verbundene Arbeitsleistung erbracht wird. Eine Schuld ist für den erwartungsgemäß zu zahlenden Betrag zu erfassen, wenn der Konzern gegenwärtig eine rechtliche oder faktische Verpflichtung hat, diesen Betrag aufgrund einer von dem/dem Arbeitnehmer*in erbrachten Arbeitsleistung zu zahlen und die Verpflichtung verlässlich geschätzt werden kann.

Beitragsorientierte Pläne

Die ARE ist gesetzlich verpflichtet, für alle nach dem 31. Dezember 2002 eingetretenen Mitarbeitenden 1,53 % des monatlichen Entgelts in eine Mitarbeitendenvorsorgekasse einzubezahlen. Damit liegt ein beitragsorientierter Plan vor. Darüber hinaus werden Beiträge in eine Pensionskasse geleistet, eine weitergehende Haftung für Leistungsansprüche gegenüber den Begünstigten besteht nicht. Auf Basis der Vereinbarung vom 1. Jänner 2007 zwischen der BIG und einer Pensionskasse, die gemäß Betriebsvereinbarung auch für alle 100 %-Tochter-

gesellschaften der BIG gilt, besteht teilweise für Angestellte mit mehr als einem Jahr Betriebszugehörigkeit eine beitragsorientierte Pensionszusage.

Rückstellung für Abfertigungen

Aufgrund gesetzlicher Vorschriften ist die ARE verpflichtet, an vor dem 1. Jänner 2003 eingetretene Mitarbeitende im Kündigungsfall oder zum Pensionsantrittszeitpunkt eine einmalige Abfertigung zu leisten („gesetzliche Abfertigung“). Diese ist von der Anzahl der Dienstjahre und dem bei Abfertigungsanfall maßgeblichen Bezug abhängig und beträgt zwischen zwei und zwölf Monatsbezügen.

Rückstellung für Jubiläumsgelder

Im Kollektivvertrag für Mitarbeitende der obersten Konzernmutter BIG, der auch für Mitarbeitende der ARE gilt, wurde in der Fassung vom 1. Jänner 2014 erstmals ein Jubiläumsgeldanspruch eingeräumt. Der Anspruch steht dem/der Mitarbeitenden bei ununterbrochener Dauer des Arbeitsverhältnisses nach 15, 25 und 35 Jahren zu.

Keiner der leistungsorientierten Pläne wird aus einem Fonds finanziert. Die Zinsen aus leistungsorientierten Plänen werden im Personalaufwand erfasst.

Die Berechnung der Rückstellung für Jubiläumsgelder wird jährlich von einem/einer anerkannten Versicherungsmathematiker*in durchgeführt und die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Zusätzliche Erläuterungen zu den Rückstellungen für Abfertigung, Pension und Jubiläumsgelder siehe Punkt 7.9 Personalarückstellungen.

4.10 Rückstellungen

Rückstellungen werden angesetzt, wenn für die ARE eine rechtliche oder faktische Verpflichtung gegenüber einem Dritten aufgrund eines vergangenen Ereignisses vorliegt und es wahrscheinlich ist, dass diese Verpflichtung zu einem Mittelabfluss führen wird.

Diese Rückstellungen werden mit jenem Wert angesetzt, der zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses nach bester Schätzung ermittelt werden kann. Unterscheidet sich der auf Basis eines marktüblichen Zinssatzes ermittelte Barwert der Rückstellung wesentlich vom Nominalwert, wird der Barwert der Verpflichtung angesetzt. Aufwendungen aus der Aufzinsung von sonstigen Rückstellungen werden im Finanzergebnis erfasst.

Ist eine zuverlässige Schätzung der Höhe der Verpflichtung nicht möglich, der Mittelabfluss aus der Verpflichtung nicht wahrscheinlich oder das Eintreten der Verpflichtung von künftigen Ereignissen abhängig, liegt eine Eventualverbindlichkeit vor. In diesen seltenen Fällen unterbleibt die Bildung einer Rückstellung und es erfolgt eine Erläuterung des Sachverhalts im Anhang.

4.11 Umsatzerlöse

Erlöse aus Vermietung gemäß IFRS 16

Die Erlöse aus Vermietung werden generell linear über die Gesamtlaufzeit der Mietverträge verteilt erfasst, sofern eine andere Verteilung nicht sachgerechter ist.

Anreizvereinbarungen wie z.B. Mietfreistellungen, reduzierte Mieten für einen bestimmten Zeitraum oder Einmalzahlungen sind Bestandteile dieser Mieterlöse und werden ebenso linear verteilt. Sehen Mietverträge eine regelmäßige Anpassung über die Laufzeit vor („Staffelmieten“), werden derartige Anpassungen ebenfalls linear über die Mietlaufzeit verteilt berücksichtigt.

Bei inflationsbedingten Anpassungen erfolgt hingegen keine Verteilung. Die Gesamtlaufzeit der Mietverträge, auf welche die gesamten Erlöse linear verteilt werden, umfasst die unkündbare Zeitperiode sowie weitere Zeiträume, für die der/die Mieter*in mit oder ohne weitere Zahlungen eine Option ausüben kann, wenn zu Beginn des Mietverhältnisses die Inanspruchnahme der Option hinreichend sicher ist.

Die Bewertung der Mieterlöse erfolgt mit dem beizulegenden Zeitwert der eingenommenen bzw. ausstehenden Gegenleistung abzüglich direkter Erlösminderungen.

Erlöse gemäß IFRS 15

Die Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten, Umsatzerlöse aus Betriebs- oder Dienstleistungen (Erlöse aus Hausverwaltung, Facility Services, Baubetreuung, Raummanagement) und die Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien des kurzfristigen Vermögens fallen in den Anwendungsbereich des IFRS 15. Bei den Erlösen aus Betriebs- und Heizkosten, Erlösen aus Hausverwaltung, Erlösen aus Facility Services und Erlösen aus Baubetreuung sind die vertraglichen Leistungsverpflichtungen eindeutig identifizierbar und die dazugehörige Gegenleistung kann pro Leistungsverpflichtung eindeutig bestimmt werden. Der ARE Konzern ist primär Ansprechpartner der Kund*innen für die Leistungserbringung und trägt das in der Immobilienbranche übliche Vorratsrisiko für die Nutzungsbereitschaft der Immobilie und auch das Risiko, dass die branchenüblich über einen Aufteilungsschlüssel verteilten Aufwendungen nicht abgerechnet werden können. Somit wird für die wesentlichen Leistungen davon ausgegangen, dass der ARE Konzern als Prinzipal fungiert.

Beim Verkauf von Immobilien werden die Umsatzerlöse nach IFRS 15 erfasst, sobald ein/eine Kunde/Kundin die Beherrschung über die Immobilie erlangt. Bei der Erstellung und Entwicklung von Eigentumswohnungsimmobilen erfolgt die Realisierung über einen bestimmten Zeitraum, wenn keine alternative Nutzungsmöglichkeit für die ARE oder die Immobilienprojektgesellschaft, an der der ARE Konzern beteiligt ist, mehr möglich ist und bereits ein Rechtsanspruch auf Bezahlung der bereits erbrachten Leistung (inklusive Marge) besteht. Dies führt dazu, dass Umsatzerlöse für diese Verträge vor Übergabe der Immobilie an den/die Kunden/Kundin erfasst werden. Die Realisation der Projektspanne erfolgt entsprechend des Leistungsfortschritts der Errichtung der Immobilie. Die Messung des Leistungsfortschritts im Rahmen der Percentage of Completion erfolgt bei der ARE nach der Cost-to-Cost-Methode.

Entsprechend des Projektfortschritts werden Contract Costs und Umsatzerlöse erfasst. Es erfolgt eine saldierte Darstellung mit Projektanzahlungen, wobei der Ausweis des Saldos entweder als Vertragsvermögenswert (Aktivsaldo) oder Vertragsverbindlichkeit / erhaltene Anzahlungen (Passivsaldo) umgesetzt wird. Ebenso werden die zuzuordnenden Baukosten als Aufwand erfasst. Sobald ein Anspruch auf Zahlung entstanden ist, wird eine Forderung ausgewiesen. Vertragskosten in Form von Vermittlungsprovisionen werden als Vertragskosten aktiviert und entsprechend der Realisation der Margen über den Errichtungszeitraum amortisiert.

4.12 Ertragsteuern

Am 14. Februar 2022 wurde das ÖkoStRefG 2022 (Ökosoziale Steuerreform Teil I) kundgemacht, welches eine Körperschaftssteuer von 23 % ab dem Kalenderjahr 2024 vorsieht. Der Körperschaftsteuersatz beläuft sich in 2025 wie in 2024 auf 23 %.

Der für das Berichtsjahr ausgewiesene Ertragsteueraufwand umfasst die für die einzelnen Gesellschaften aus dem steuerpflichtigen Einkommen und dem anzuwendenden Steuersatz errechnete Körperschaftsteuer („tatsächliche Steuer“), Steueraufwendungen aus Vorperioden und die erfolgswirksame Veränderung der Steuerabgrenzungsposten („latente Steuern“).

Für die Abgrenzung wird jener Steuersatz verwendet, welcher im Zeitpunkt der voraussichtlichen Umkehr der Steuerlatenz gültig ist. Daher wurde bei der Ermittlung der Steuerabgrenzung der in Österreich gültige Steuersatz von 23 % verwendet.

Bei Ermittlung der latenten Steuern werden die gemäß IAS 12 temporären Unterschiede zwischen Steuerbilanz und Konzernbilanz berücksichtigt. Die Gesellschaft hat keine latenten Steuern auf Verlustvorträge aktiviert, da keine wesentlichen Verlustvorträge bestehen.

Die BIG ist Gruppenträgerin einer steuerlichen Unternehmensgruppe, in der auch Gesellschaften aus dem ARE Konzern Mitglieder sind. Die Gruppenmitglieder aus dem ARE Konzern sind:

- ARE Austrian Real Estate GmbH
- ARE Austrian Real Estate Development GmbH
- ARE Holding GmbH
- Grutschgasse 1-3 GmbH
- Wimmergasse 17 und 21 GmbH
- Schottenfeldgasse 34 GmbH
- Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H.
- Hintere Zollamtsstraße 17 GmbH
- Gerasdorfer Straße 105 Immobilien GmbH
- Q12 Projektentwicklung eins GmbH
- Q12 Projektentwicklung zwei GmbH
- Q12 Projektentwicklung drei GmbH
- Schloss Biedermansdorf Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H.
- Aspanggründe Quartierentwicklung GmbH
- ARE Kudlichstraße 27 Projektentwicklung GmbH
- Kammanngasse 8 DEV Projektentwicklungs GmbH
- Villa Schapira Entwicklungsgesellschaft m.b.H.
- Korn Projektentwicklung zwei GmbH
- Kleine Sperlasse 5 GmbH

- SHS Projektentwicklungs GmbH
- Aspanggründe BF dreizehn GmbH
- Aspanggründe BF vierzehn-Alpha GmbH
- Aspanggründe BF vierzehn-Beta GmbH
- Sonnensteinstraße 11-13 PE GmbH
- Aspern J6 Projektentwicklungs GmbH
- Aspern C1 ProjektentwicklungsgmbH
- Aspern E16-Alpha Projektentwicklungs GmbH
- Aspern E16-Beta Projektentwicklungs GmbH
- Aspern A15 Projektentwicklungs GmbH
- Aspern F7 Projektentwicklungs GmbH
- Aspern E11 Projektentwicklungs GmbH
- Aspern A3B Projektentwicklungs GmbH
- Aspanggründe BF neun-Alpha GmbH
- Brünner 62 Projektentwicklungs GmbH
- Engerthstraße 119 Projektentwicklungs GmbH
- Steinergergasse 32 Projektentwicklungs GmbH
- FBG Alpha Projektentwicklungs GmbH

Die positive bzw. negative Steuerumlage an das Gruppenmitglied beträgt 23 % (gemäß § 22 Abs 1 KStG idF BGBI I 2004/57) des jeweils zugerechneten steuerlichen Gewinns bzw. Verlusts.

Mit 31. Dezember 2023 ist in Österreich das neue Mindestbesteuerungsgesetz (MinBestG) in Kraft getreten. Inländische Geschäftseinheiten multinationaler und rein inländischer Unternehmensgruppen mit konsolidierten Umsatzerlösen von mindestens EUR 750 Mio. in zumindest zwei der vier vorangegangenen Geschäftsjahren fallen für Wirtschaftsjahre, die ab dem 31. Dezember 2023 beginnen, in den Anwendungsbereich des MinBestG. Auch Deutschland hat ein Gesetz zur Umsetzung der globalen Mindeststeuer (Pillar Two) verabschiedet, welches ebenso mit Beginn des Wirtschaftsjahrs 2024 in Kraft getreten ist. Der ARE Teilkonzern ist Teil des BIG Konzerns und der BIG Konzern ist eine Unternehmensgruppe (mit der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H., mit Sitz in Österreich, als oberste Muttergesellschaft), deren konsolidierten Umsatzerlöse den Schwellenwert von EUR 750 Mio. überschreitet und die damit 2024 erstmalig in den Anwendungsbereich der globalen Mindestbesteuerungsregelungen fällt.

Der laufende Steueraufwand enthält für den Berichtszeitraum keine Ertragsteuern im Zusammenhang mit den Pillar-Two-Regelungen, da für sämtliche Länder, in denen der BIG Konzern tätig ist, die CbCR Safe-Harbour Regelungen zur Anwendung gebracht werden können. Der aus dem MinBestG resultierende Ertragsteueraufwand beträgt damit EUR Null. Zum 31. Dezember 2025 ergeben sich folglich in Hinblick auf Pillar Two keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Unternehmensgruppe.

Der Konzern wendet die temporäre Ausnahmeregelung hinsichtlich der Bilanzierung latenter Steuern und der Offenlegung von Informationen über latente Steuern im Zusammenhang mit der globalen Mindeststeuer an (IAS 12).

4.13 Geldflussrechnung

Die Geldflussrechnung wurde gemäß IAS 7 erstellt. Der Fonds der liquiden Mittel enthält Bargeld, jederzeit verfügbare Guthaben bei Kreditinstituten sowie Veranlagungen bei Kreditinstituten mit einer Laufzeit von bis zu drei Monaten.

4.14 Finanzergebnis

Das sonstige Finanzergebnis beinhaltet die aus der Veranlagung von Finanzmitteln und der Investition in Finanzvermögen stammenden Zinsen-, Dividenden- und ähnliche Erträge sowie Gewinne aus der Veräußerung oder Zuschreibung von Finanzvermögen. Des Weiteren sind die Zinserträge aus den Leasingforderungen enthalten.

Die Finanzaufwendungen umfassen die für die Leasingverbindlichkeiten zu berücksichtigenden Zinsen sowie für die aufgenommenen Fremdfinanzierungen angefallenen Zinsen und zinsähnliche Aufwendungen sowie außerplanmäßigen Abschreibungen oder Verluste aus der Veräußerung von Finanzvermögen. Die Zinsen für die Fremdfinanzierungen werden nach der Effektivzinsmethode erfasst.

Die mit den Rückstellungen zusammenhängenden Zinsaufwendungen und Zinserträge werden im Finanzergebnis erfasst.

4.15 Finanzinstrumente

Der Ansatz aller finanzieller Vermögenswerte und Schulden erfolgt jeweils zum Erfüllungstag. Die finanziellen Vermögenswerte und Schulden werden ausgebucht, wenn die Rechte auf Zahlungen aus dem Investment erloschen sind oder übertragen wurden und die ARE im Wesentlichen alle Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum verbunden sind, übertragen hat.

4.15.1 Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzinstrumente

Solche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zu ihrem beizulegenden Zeitwert zuzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden sie zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet.

Die ARE verfügt im Wesentlichen über ein „Hold-to-Collect“-Geschäftsmodell. Dies betrifft insbesondere die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die Forderungen aus Finanzierungsleasingverträgen, die Ausleihungen, die sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände sowie die liquiden Mittel. Diese Finanzinstrumente werden mit Ausnahme der Finanzierung der Immobilienprojektgesellschaften zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, die in den Ausleihungen bzw. sonstigen Forderungen enthalten sind. Die SPPI-Kriterien sind erfüllt, da es sich mit Ausnahme der Anleihen im

Wesentlichen um kurzfristige unverzinsliche Forderungen aus Vermietungen, Betriebskosten und Immobilien-transaktionen handelt. Ausleihungen und Forderungen mit längerem Zahlungsziel werden marktüblich verzinst.

Liquide Mittel umfassen Bargeld, jederzeit verfügbare Guthaben bei Kreditinstituten sowie Veranlagungen bei Kreditinstituten mit einer Laufzeit von bis zu drei Monaten.

Bezüglich Erläuterungen zu Wertminderungen siehe Punkt 7.6 Forderungen und sonstige Vermögenswerte.

Ebenso gemäß IFRS 9 als "zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet" klassifiziert werden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Leasingverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten.

4.15.2 Ausleihungen (Finanzierung von Immobilienprojektgesellschaften)

Die Ausleihungen im Zusammenhang mit Immobilienprojektgesellschaften, die Gemeinschaftsunternehmen oder assoziierte Unternehmen des ARE Konzerns darstellen, werden zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderung im Gewinn oder Verlust bewertet (FVTPL), da die Rückführung der marktüblich verzinsten Finanzierungen gemäß den SPPI-Kriterien aus dem Cash Flow der Immobilienprojekte erfolgt. Zum 31. Dezember 2025 wurden, wie im Vorjahr, keine wesentlichen Abweichungen der Marktwerte vom Nennwert der Forderungen, die bilanziert werden, festgestellt.

5. KONSOLIDIERUNGSKREIS

5.1 Entwicklung des Konsolidierungskreises

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr 2025 folgendermaßen entwickelt:

	Vollkonsolidierung	Equity-Bewertung
Stand am 01.01.2025	136	30
Im Berichtsjahr gekauft	0	1
Im Berichtsjahr liquidiert	-1	-2
Stand am 31.12.2025	135	29

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr 2024 folgendermaßen entwickelt:

	Vollkonsolidierung	Equity-Bewertung
Stand am 01.01.2024	116	60
Zugänge aus Konsolidierungskreisänderungen	19	0
Abgänge aus Konsolidierungskreisänderungen	0	-19
Im Berichtsjahr veräußert	0	-11
Im Berichtsjahr gegründet	3	0
Im Berichtsjahr liquidiert	-2	0
Stand am 31.12.2024	136	30

Bei den Käufen und Zugängen aus Konsolidierungskreisänderungen handelt es sich um einen Erwerb von Vermögenswerten und nicht um einen Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3.

5.2 Vollkonsolidierte Unternehmen

Neben der ARE Austrian Real Estate GmbH gehören 134 (Vorjahr: 135) Tochterunternehmen, die von der ARE beherrscht werden, zum Vollkonsolidierungskreis:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
ARE Austrian Real Estate GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Austrian Real Estate Development GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kasernstraße 29 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Grutschgasse 1-3 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Technikerstraße 12 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Wimmergasse 17 und 21 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Schottenfeldgasse 34 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Holding GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Beteiligungen GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Anzengrubergasse Errichtungs- und Verwertungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Wildgarten BP eins Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Wildgarten BP zwei Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Wildgarten BP fünf Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Wildgarten BP acht Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Linke Wienzeile 216 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Hintere Zollamtsstraße 17 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Geigergasse 5-9 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Engerthstraße 216 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Landstraßer Hauptstraße 148a Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Gerasdorfer Straße 105 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Enzenbergstraße Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
NI3 S3 Betreutes Wohnen Ges.m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Wohnen am Esserweg Bauträger GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
VIOLA PARK Errichtungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Q12 Projektentwicklung eins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Q12 Projektentwicklung zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Q12 Projektentwicklung drei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE PARS GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE DE PARS GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Siemensäcker Projektentwicklung zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Siemensäcker Management eins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Siemensäcker Management drei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe Quartierentwicklung GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kapuzinergasse Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Lasallestraße 7a Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Feldkirchnerstraße 4-6 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Schloss Biedermannsdorf Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Wunderburgstraße 1 Projektentwicklungs GmbH in Liqu.	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Kudlichstraße 27 Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Lehrbachgasse 16-18 Verwaltung GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Lehrbachgasse 16-18 Holding GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
InnoPlaza GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE BET VG VIER Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE BET VG FÜNF Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kammanngasse 8 DEV Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Baumgartner Straße 3-5 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00

Gesellschaft	Sitz	Währ-ung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
Korn Projektentwicklung eins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Korn Projektentwicklung zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kleine Sperlgasse 5 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kammanngasse 8 BET Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Derfflingerstraße 2 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Grazer Straße 1 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern H6 BP2 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF eins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF drei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF vier-Alpha GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF vier-Beta GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF fünf GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF neun-Alpha GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF neun-Beta GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF elf-Alpha GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF zwölf-Beta GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF dreizehn GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF vierzehn-Alpha GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF vierzehn-Beta GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe Gürtelbögen GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Villa Schapira Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
SHS Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Artholdgasse Errichtungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Gudrunstraße Errichtungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co Westkurve ZWEI KG	Wien	EUR	100,00	100,00
CB Kriean Deins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co TRV ZWEI KG	Wien	EUR	100,00	100,00
Martin Luther-Kai 8 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Traungaugasse 9-13 Immobilien GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
Traungaugasse 9-13 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Felmayerpark Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
FJK Management GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
FJK ZWEI Management GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
FLORA24 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kirchenviertel Projektentwicklung eins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kirchenviertel Projektentwicklung zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Sonnensteinstraße 11-13 PE GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE WN Besitz GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE DEV WN Entwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern J6 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern C1 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern E16-Alpha Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern E16-Beta Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern A15 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern F7 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00

Gesellschaft	Sitz	Währ-ung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
Aspern E11 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern A3B Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
FBG Alpha Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern GE59 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Stifterstraße 19 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Brünner 62 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Engerthstraße 119 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE DEV VG SIEBENUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE DEV VG ACHTUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Steinergasse 32 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Bauberger ZWEI Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Deutschland Development GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
WWE D1-Bauplatz GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
WWE E-Bauplatz GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE URBANIQ GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Südstadtzentrum I GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
Südstadt Immo Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Südstadt Immo Projektentwicklung GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
Kirchner Kaserne Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kirchner Kaserne 30f Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kirchner Kaserne 30g Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE SWG Holding GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
FFDTV Immobilien Verwaltung SW 13 GmbH	München	EUR	100,00	100,00
FPS Immobilien Verwaltung SW 13 GmbH	München	EUR	100,00	100,00
FLI Immobilien Verwaltung SW 13 GmbH	München	EUR	100,00	100,00
Sonnwendgasse 13 Errichtungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
FoDo Management GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
FoDo Holding GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
FoDo Office Beteiligung GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
FoDo Hotel Beteiligung GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
FoDo Business Beteiligung GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
FoDo Services Beteiligung GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
FoDo Center Beteiligung GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
FDO Immobilien Invest GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
FDO Living GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
FDO Center GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
FDO Services GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
FDO Office GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
FDO Business GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
V22 Apartmentbetriebs Management GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
V22 Apartmentbetriebs GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
Berlin Zitadellenweg UG	Wien	EUR	100,00	100,00

5.3 Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen

Zum Stichtag wurden im Rahmen der Equity-Bewertung 29 (Vorjahr: 30) Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
Aspanggründe Beteiligungs GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
Toscana Verpachtungs GmbH	Linz	EUR	50,00	50,00
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
Wohnbau Eschenpark 1 GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH in Liqu.	St. Pölten	EUR	67,58	67,58
Nuss Errichtung GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklungs GmbH	Wien	EUR	55,00	55,00
Wien 3420 Aspern Development AG	Wien	EUR	26,60	26,60
Schnirchgasse 9-9A GmbH & Co KG	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIIIPLE Management GmbH	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIIIPLE BP eins GmbH & Co OG*	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIIIPLE BP zwei GmbH & Co OG*	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIIIPLE BP vier GmbH & Co OG*	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIIIPLE Beteiligung vier GmbH*	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIIIPLE Beteiligung fünf GmbH in Liqu.*	Wien	EUR	45,00	45,00
ERD38 TU GmbH in Liqu.	Wien	EUR	50,00	50,00
Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklung GmbH in Liqu.	Wien	EUR	50,00	50,00
VID Energie Infrastruktur GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
VID Energie Infrastruktur GmbH & Co KG	Wien	EUR	50,00	50,00
Bauburgerstrasse GmbH & Co. KG	München	EUR	40,00	40,00
Bauburgerstrasse Verwaltung GmbH	München	EUR	40,00	40,00
Berlin Castle GmbH (vormals: ARE DEV VG DREIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH)	Wien	EUR	74,90	100,00
Köln, Corintostraße 1 Immobilien GmbH	Berlin	EUR	50,00	0,00

* 100% Tochtergesellschaften der Schnirchgasse 9-9A GmbH&Co KG. Die Ergebnisse sind Bestandteil dieser Gesellschaft.

Alle nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen mit Ausnahme der Wien 3420 Aspern Development AG sind als Gemeinschaftsunternehmen zu qualifizieren. Die Qualifikation ergibt sich, unabhängig vom jeweiligen Anteilsbesitz, aus den vertraglichen Vereinbarungen zur gemeinschaftlichen Führung des Unternehmens.

Bei den Gesellschaften BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklung GmbH, NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH und Berlin Castle GmbH können alle wesentlichen Entscheidungen für die Gesellschaft nur mit dem jeweils anderen Gesellschafter gemeinsam getroffen werden. Daher sind diese Gesellschaften als Gemeinschaftsunternehmen zu klassifizieren.

5.4 Erstkonsolidierungen

Folgende Erwerbe wurden im Bereich der ARE im Geschäftsjahr 2025 getätigt:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Konsolidierungsart*	Gründungs-/ Erwerbszeitpunkt
Köln, Corintostraße 1 Immobilien GmbH	Berlin	EUR	50,00	EK	25.07.2025

* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equity-Konsolidierung

5.5 Konsolidierungskreisänderungen

Im Geschäftsjahr 2025 erfolgten keine Änderungen.

5.6 Endkonsolidierungen

Im Geschäftsjahr 2025 erfolgten folgende Endkonsolidierungen:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Konsolidierungsart*	Endkonsolidierungszeitpunkt
Perfekt A Beteiligungs GmbH in Liqu.	Wien	EUR	49,00	EK	27.03.2025
Perfekt A Wohnbau GmbH in Liqu.	Wien	EUR	49,00	EK	29.03.2025
Beatrixgasse 11-17 GmbH in Liqu.	Wien	EUR	100,00	VK	19.12.2025

* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equity-Konsolidierung

Die Perfekt A Beteiligungs GmbH und die Perfekt A Wohnbau GmbH wurden jeweils per 27. März 2025 und 29. März 2025 liquidiert.

Die Beatrixgasse 11-17 GmbH wurde am 19. Dezember 2025 liquidiert.

6. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

6.1 Konzerngesamtergebnisrechnung

6.1.1 Umsatzerlöse

in TEUR	2025	2024
Erlöse aus Vermietung	262.145,8	256.995,1
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten	53.246,5	57.251,4
Erlöse aus Hausverwaltung	9.554,9	9.417,8
Erlöse aus Facility Services	3.930,6	3.770,5
Erlöse aus Baubetreuung	31,4	0,0
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens	55.866,8	30.504,9
Erlöse sonstige	12.304,9	11.160,9
	397.080,9	369.100,7

In den Umsatzerlösen sind Erlöse aus Vermietung, die ausschließlich Erlöse nach IFRS 16 i.H.v. TEUR 262.145,8 (Vorjahr: TEUR 256.995,1) betreffen, und Erlöse nach IFRS 15 i.H.v. TEUR 134.935,1 (Vorjahr:

TEUR 112.105,5) enthalten. Der offene Auftragsbestand für Bauprojekte beträgt zum 31. Dezember 2025 TEUR 314.119,1 (Vorjahr: TEUR 64.568,4).

6.1.2 Bestandsveränderung

in TEUR	2025	2024
Investitionen in kurzfristiges Immobilienvermögen	199.663,8	229.926,1
Immobilienbestand kurzfristiges Immobilienvermögen	-44.771,7	-32.383,8
	154.892,1	197.542,3

6.1.3 Sonstige betriebliche Erträge

	2025	2024
Aktivierete Eigenleistungen	1.016,5	276,3
Sonstige Erträge aus Immokontierung	44,2	161,4
Erträge aus Weiterverrechnung Dritte Immokontierung	73,1	40,7
Erträge aus Schadensfällen Immobilien	1.062,1	731,2
Übrige Erträge	1.610,7	1.271,2
	3.806,6	2.480,8

6.1.4 Ergebnis aus dem Abgang von Immobilienvermögen

in TEUR	2025	2024
Erträge aus Anlagenabgang	2,0	40,5
Verlust aus Anlagenabgang	-275,3	-311,4
	-273,3	-270,8

6.1.5 Materialaufwand

in TEUR	2025	2024
Instandhaltung	-53.220,3	-53.656,2
Betriebs- und Heizkosten	-77.344,4	-80.558,8
Herstellkosten Umlaufvermögen	-176.354,8	-205.238,2
Übrige sonstige bezogene Leistungen	-4.882,1	-3.729,1
Skontoerträge	59,6	56,2
	-311.742,0	-343.126,0

Bei den Aufwandsarten, mit Ausnahme der Herstellkosten Umlaufvermögen, handelt es sich vor allem um betriebliche Aufwendungen, die den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, mit denen Mieteinnahmen erzielt wurden, direkt zurechenbar sind.

In den Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten sind TEUR 6.504,8 (Vorjahr: TEUR 7.421,6) Leerstandskosten enthalten, die nach den anwendbaren Vorschriften seitens des Eigentümers nicht weiterverrechnet werden können.

In den Herstellkosten Umlaufvermögen sind Investitionen in das kurzfristige Immobilienvermögen enthalten, die im Zusammenhang mit den Bestandsveränderungen stehen.

6.1.6 Personalaufwand

in TEUR	2025	2024
Gehälter	-9.597,2	-9.001,8
Aufwand für Abfertigung und Altersversorgung	-256,3	-195,1
Lohnnebenkosten	-2.259,1	-2.116,2
Sonstiger Sozialaufwand	-144,8	-101,9
	-12.257,4	-11.414,9

Die Personalstruktur der ARE setzt sich wie folgt zusammen:

Mitarbeitende (im Jahresdurchschnitt)	2025	2024
Angestellte	104	103
Als Personalaufwand erfasst	104	103

Die Zahlungen in die gesetzliche Mitarbeitendenvorsorgekasse betragen im Jahr 2025 TEUR 140,6 (Vorjahr: TEUR 132,3) und wurden sofort aufwandswirksam erfasst.

Die Zahlungen an die Pensionskasse betragen im Jahr 2025 TEUR 64,5 (Vorjahr: TEUR 62,8).

6.1.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in TEUR	2025	2024
Weiterverrechnung Verwaltungsdienstleistungen BIG	-11.583,4	-11.986,2
Vermietungskosten	-59,7	-626,1
Auflösung/Dotierung Drohverlustrückstellung	-124,2	-277,5
Dienstleistungen	-5.169,3	-3.220,5
Office Management	-2.132,5	-567,4
Werbung und Kommunikation	-1.756,9	-1.635,1
Schulungs- und Reisekosten	-233,9	-282,3
Steuern nicht vom Einkommen und Ertrag	-181,2	-590,6
Verkaufskosten	-1.132,3	-497,1
Versicherung	-1.615,5	-53,0
Sonstige Aufwände	-7.734,2	-4.016,9
	-31.723,1	-23.752,8

6.1.8 Abschreibungen und Auf-/Abwertung Vorratsvermögen

in TEUR	2025	2024
Abschreibungen	-363,8	-253,8
Auf-/Abwertung Vorratsvermögen	-65.690,6	-7.366,7
	-66.054,4	-7.620,5

Die Auf-/Abwertung i.H.v. TEUR -65.690,6 (Vorjahr: TEUR -7.366,7) beinhaltet Abwertungen des Vorratsvermögens i.H.v. TEUR -66.580,7 (Vorjahr: TEUR -7.366,7) und Aufwertungen des Vorratsvermögens i.H.v. TEUR 890,1 (Vorjahr: TEURO,0).

Die Erläuterungen zur Veränderung der Auf-/Abwertung des Vorratsvermögens sind unter Punkt 7.5 Vorräte beschrieben

6.1.9 Neubewertungsergebnis

in TEUR	2025	2024
Gewinn aus Neubewertung	323.180,0	203.215,2
Verlust aus Neubewertung	-369.369,8	-85.758,6
	-46.189,8	117.456,6

Die Erläuterungen zur Veränderung des Neubewertungsergebnisses sind unter Punkt 7.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien beschrieben.

6.1.10 Finanzaufwendungen

in TEUR	2025	2024
Zinsaufwendungen	-70.975,3	-71.084,2
Sonstige Finanzaufwendungen	-3.470,4	-3.324,2
	-74.445,7	-74.408,3

6.1.11 Sonstiges Finanzergebnis

in TEUR	2025	2024
Zinserträge	2.685,5	2.662,9
Sonstige Finanzerträge	2.388,4	363,8
	5.073,9	3.026,7

6.1.12 Nettoergebnis der Finanzinstrumente nach Bewertungskategorie gemäß IFRS 9

Das Nettoergebnis der Finanzinstrumente nach Klassen bzw. Bewertungskategorien gemäß IFRS 9 setzte sich in den Geschäftsjahren 2025 und 2024 wie folgt zusammen:

2025			
in TEUR	Zinsen	erfolgs-wirksam	Netto-ergebnis
Vermögenswerte und Schulden IFRS 9			
Ausleihungen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	119,5	0,0	0,0
Liquide Mittel sowie Forderungen und sonstige Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	2.566,0	-1.050,6	-1.050,6
Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-70.975,3	0,0	0,0
Gesamt	-68.289,7	-1.050,6	-1.050,6
2024			
in TEUR	Zinsen	erfolgs-wirksam	Netto-ergebnis
Vermögenswerte und Schulden IFRS 9			
Ausleihungen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	942,7	0,0	0,0
Liquide Mittel sowie Forderungen und sonstige Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	1.720,1	138,8	138,8
Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-71.084,2	0,0	0,0
Gesamt	-68.421,3	138,8	138,8

7. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

7.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Entwicklung der Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellt sich wie folgt dar:

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in TEUR	2025	2024
Stand am 01.01.	4.872.816,4	4.577.110,8
Zugänge	202.622,2	121.665,8
Investitionszuschüsse	-29.408,6	-9.956,3
Zuschlagsmieten	-9.994,3	-823,9
Abgänge	-1.380,6	-1.836,2
Umgliederung zwischen IAS 40 und IAS 2	18.560,3	69.199,6
Sonstige Umgliederung	155,5	0,0
Wertschwankung (Auf-/Abwertung)	-46.189,8	117.456,6
Stand am 31.12.	5.007.181,0	4.872.816,4

Bei den Zuschlagsmieten handelt es sich um Abgrenzungen für zeitlich befristete erhöhte Mietzahlungen („alineare Mieten“), die über die Gesamtlaufzeit verteilt werden. Diese Verteilung betrifft unter anderen unterschiedliche Laufzeiten zwischen der Dauer des Zuschlagsmietvertrags und der Dauer des Kündigungsverzichts.

Zum 31. Dezember 2025 waren TEUR 843.615,8 (Vorjahr: TEUR 546.713,8) als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien als Sicherheiten ausschließlich auf Ebene der Projektgesellschaften für Verbindlichkeiten verpfändet.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien teilen sich in Bestandsimmobilien i.H.v. TEUR 4.823.180,7 (Vorjahr: TEUR 4.699.149,5) und Immobilien in Entwicklung i.H.v. TEUR 184.000,3 (Vorjahr: TEUR 173.667,0) auf.

Bei den Zugängen i.H.v. TEUR 202.622,2 (Vorjahr: TEUR 121.665,8) beziehen sich Zugänge i.H.v. TEUR 66.115,9 (Vorjahr: TEUR 31.532,1) auf Bestandsimmobilien und Zugänge i.H.v. TEUR 136.506,3 (Vorjahr: TEUR 90.133,7) auf Immobilien in Entwicklung.

Der ARE Konzern vermietet seine Liegenschaften überwiegend langfristig an Institutionen des Bundes, wobei der vermietbare Leerstand im Berichtsjahr bei rund 2,2 % lag.

Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte

Im Jahr 2025 wurden 533 Struktureinheiten des Teilkonzerns ARE durch externe Gutachter*innen bewertet. Dies entspricht einem Fair Value-Volumen von rund 99,6 % der IAS 40-Liegenschaften.

Eine Struktureinheit ist eine aus ein oder mehreren Grundstücken und/oder Gebäuden bestehende, zahlungsmittelgenerierende Einheit, deren Cashflows nicht abgrenzbar bzw. voneinander abhängig und deren Liegenschaftsteile nur gemeinsam sinnvoll nutzbar sind.

Die Struktureinheiten des Teilkonzerns ARE inkl. der ARE Projektgesellschaften werden in der Regel einer jährlichen externen Bewertung zugeführt.

Bewertungstechnik

Die Heterogenität der zu bewertenden Immobilien wird durch eine sorgfältige Auswahl des jeweils passenden Bewertungsmodells sowie eine auf die jeweilige Immobilie abgestimmte Parameterwahl (Lage der Immobilie, Nutzungsart, Marktumfeld, Zustand, etc.) berücksichtigt. Bei allen Wertermittlungsverfahren werden die aktuell vorherrschenden Marktbedingungen in die Parameter der Wertermittlung integriert.

Die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (IAS 40-Objekte) erfolgt gemäß den Vorgaben des IFRS 13 (für die Ermittlung des Fair Values in Stufe 3). Der IFRS 13 definiert neben dem Fair Value (beizulegender Zeitwert) unter anderem den Rahmen, der bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwertes einzuhalten ist. Betreffend die Wertermittlung wird zwar kein konkretes Bewertungsverfahren verpflichtend vorgeschrieben, der IFRS 13 nennt jedoch drei weit verbreitete und anerkannte Wertermittlungsansätze. Diese Ansätze, der Market Approach (marktbasierter Ansatz), der Cost Approach (kostenorientierter Ansatz) sowie der Income Approach (ertragsorientierter Ansatz), können anhand der in Österreich normierten Bewertungsverfahren (Vergleichswert-, Sachwert- und Ertragswertverfahren) abgebildet werden. Die auf Basis der ÖNORM B 1802 bzw. des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ermittelten Verkehrswerte entsprechen diesen Ansätzen und somit dem Fair Value gem. IFRS 13.

Da es sich bei den Immobilien des Teilkonzerns ARE überwiegend um ertragsorientierte Liegenschaften handelt, erfolgt die Wertermittlung in der Regel auf Basis eines einkommensbasierten Ansatzes (Income Approach) unter Anwendung des nationalen Ertragswertverfahrens gem. ÖNORM B 1802-1:2022-03-01 bzw. gem. dem nationalen Liegenschaftsbewertungsgesetz. Dabei wird zum Bodenwert der Barwert aller künftig zu erwarteten Zahlungsflüsse, der durch Kapitalisierung der Reinerträge der baulichen Anlagen (Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten und Bodenwertverzinsung) ermittelt wird, addiert. Das Ergebnis ist um etwaige wertbeeinflussende Faktoren über Zu- und Abschläge zu korrigieren. Der dadurch ermittelte Verkehrswert bildet die Basis für den Fair Value. Das Marktgeschehen fließt über den Bodenwert, die jeweils angesetzte Markt- bzw. nachhaltige Miete sowie über den von dem*der Sachverständigen abgeleiteten Liegenschaftszinssatz in das Bewertungsergebnis mit ein.

Bei Immobilien in der Entwicklungs- und Herstellungsphase (in Bau befindliche Anlagen) wird das Residualwertverfahren in Anlehnung an die ÖNORM B 1802-3:2014-08-01 angewendet. Der Fair Value zum Wertermittlungsstichtag basiert auf den im Ertragswertverfahren ermittelten Fair Value nach Fertigstellung. Hiervon werden die zu erwartenden noch anfallenden Kosten und Aufwendungen, die bis zur Fertigstellung anfallen, in Abzug gebracht. Eventuell ausstehende Zuschüsse oder Einnahmen während der Bauzeit sind werterhöhend anzusetzen.

Bei unbebauten Grundstücken wird das Vergleichswertverfahren als vorrangiges Verfahren für die Wertermittlung herangezogen. Der Fair Value wird durch Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften ermittelt. Dabei ist sowohl die zeitliche als auch die örtliche Nähe der Vergleichstransaktionen zum Bewertungsgegenstand zu beachten. Abweichende Eigenschaften sind ihrem Einfluss nach werterhöhend bzw. wertmindernd zu berücksichtigen.

In Einzelfällen gelangen bei der Wertermittlung im Teilkonzern ARE andere, anerkannte Bewertungsmethoden zur Anwendung, wie z.B. das Discounted-Cashflow- oder das Sachwertverfahren. Der Sachverständige hat dabei jeweils das Wertermittlungsverfahren auszuwählen, das den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten abbildet und für die Ermittlung des Fair Values geeignet ist.

Auswirkungen des Budgetgesetzes 2025 auf die Immobilienbewertung

Mit der Veröffentlichung des Budgetgesetzes (BGBl. I Nr. 26/2025) am 30. Juni 2025 wurde die Wertsicherung der Mieten, die dem Generalmietvertrag sowie dem ex-lege Fruchtgenussrahmenvertrag unterliegen, neu geregelt. Diese gesetzliche Anpassung bewirkt eine Indexaussetzung für das Jahr 2026 und führt zu einem Indexverlust, der in einer Erhöhung der Liegenschaftszinssätze in den Bewertungen resultiert. Der reale Mietengang beträgt rund 8,0 % bei den dem Generalmietvertrag unterliegenden Mieten sowie rund 6,4 % bei jenen

des ex-lege Fruchtgenussrahmenvertrags. Darüber hinaus entstehen zusätzliche Unsicherheiten in Bezug auf zukünftig drohende hoheitliche Eingriffe in die bestehenden Verträge zwischen dem Bund und der ARE und damit einhergehend in die Sicherheit der vertraglich vereinbarten Wertsicherungen von Mieten (Vertrauensverlust). Die Indexaussetzung sowie der daraus resultierende Vertrauensverlust (politisches Risiko) wurden von den externen Gutachter*innen in Form eines Risikoaufschlags im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt. Dies führte zu einem negativen Werteffekt i.H.v. rund EUR -237,0 Mio. im Teilkonzern ARE.

Marktumfeld und Einflussfaktoren

Die Immobilienwirtschaft stand auch im Jahr 2025 aufgrund des anhaltend schwierigen Marktumfelds unter Druck. Höhere Finanzierungskosten und eine zurückhaltende Investitionsbereitschaft belasteten die Branche weiterhin. Zugleich mehren sich jedoch die Anzeichen einer Stabilisierung: Bei den Renditen ist eine Seitwärtsbewegung zu beobachten, was zu einer gewissen Entspannung auf dem Immobilienmarkt geführt hat und mittelfristig das Vertrauen der Marktteilnehmer stärken könnte.

Im Teilkonzern ARE hat sich der Druck auf die Bewertung der Immobilien – insbesondere auf die Fair Values – zuletzt nochmals erhöht. Ein wesentlicher Grund dafür ist der Beschluss der Bundesregierung (BGBl. I Nr. 26/2025), die Indexierung der ARE Mietverträge mit dem Bund für das Jahr 2026 auszusetzen. Dadurch werden die Mieten nicht wie üblich an die Inflation angepasst, was sich negativ auf die zukünftigen Einnahmeerwartungen und in der Folge auf die Bewertung der betroffenen Objekte auswirkt.

Im Rahmen der Bewertungen werden folgende nicht beobachtbare Inputfaktoren verwendet:

Ertragswertverfahren Bundesland	IFRS-Buchwert zum 31.12.2025 in TEUR	Inputfaktoren	MIN		MAX
Burgenland	57.748	Liegenschaftszinssatz	4,5	bis	6,5
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis	50
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	3,0	bis	14,5
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	2,5	bis	10,9
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	5,8	bis	23,5
Kärnten	158.875	Liegenschaftszinssatz	4,1	bis	7,5
		Restnutzungsdauer in Jahren	25	bis	50,75
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,9	bis	11,1
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	3,5	bis	11,6
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	11,4	bis	24,8
Niederösterreich	348.972	Liegenschaftszinssatz	4,1	bis	7,4
		Restnutzungsdauer in Jahren	20	bis	65
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	2,0	bis	13,7
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	2,3	bis	12,7
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	9,1	bis	23,2
Oberösterreich	275.707	Liegenschaftszinssatz	4,5	bis	7,3
		Restnutzungsdauer in Jahren	15,25	bis	45
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	2,1	bis	12,3
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	2,4	bis	11,0
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	8,6	bis	24,0
Salzburg	251.695	Liegenschaftszinssatz	4,2	bis	7,4
		Restnutzungsdauer in Jahren	20	bis	60
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	3,2	bis	15,9
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	3,3	bis	15,6
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	10,7	bis	29,6
Steiermark	434.591	Liegenschaftszinssatz	4,5	bis	8,8
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis	70
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	2,2	bis	15,5
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	2,2	bis	13,6
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	8,1	bis	27,9
Tirol	192.768	Liegenschaftszinssatz	4,0	bis	7,2
		Restnutzungsdauer in Jahren	25	bis	43,75
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	4,3	bis	14,3
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	4,8	bis	13,6
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	11,9	bis	28,5
Vorarlberg	73.582	Liegenschaftszinssatz	5,1	bis	7,5
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis	40
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	2,0	bis	12,6
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	2,3	bis	10,7
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	12,0	bis	24,0
Wien	2.537.111	Liegenschaftszinssatz	2,6	bis	6,4
		Restnutzungsdauer in Jahren	20	bis	70
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	3,6	bis	19,8
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	4,1	bis	21,6
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	10,6	bis	25,0
Summe Ertragswertverfahren	4.331.049				

Residualwertverfahren		IFRS-Buchwert zum 31.12.2025 in TEUR			
ARE	455.884	Liegenschaftszinssatz in %	2,6	bis	5,0
		Restnutzungsdauer in Jahren	32	bis	60
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	7,2	bis	31,7
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	10,4	bis	41,1
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	12,6	bis	24,0
Bewertungsverfahren		IFRS-Buchwert zum 31.12.2025 in TEUR			
Ertragswertverfahren	4.331.049				
Residualwertverfahren	455.884				
sonstige Verfahren	220.247				
Konzern Gesamt	5.007.181				

Für 2024 waren die Werte wie folgt:

Ertragswertverfahren Bundesland	IFRS-Buchwert zum 31.12.2024 in TEUR	Inputfaktoren	MIN		MAX
Burgenland	64.376	Liegenschaftszinssatz	4,8	bis	6,6
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis	50
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	3,3	bis	14,1
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	2,5	bis	11,1
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	11,6	bis	19,8
Kärnten	154.298	Liegenschaftszinssatz	4,0	bis	7,4
		Restnutzungsdauer in Jahren	20	bis	50
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	2,3	bis	11,6
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	3,0	bis	11,1
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	10,1	bis	25,7
Niederösterreich	316.747	Liegenschaftszinssatz	4,3	bis	6,9
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis	45
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	2,1	bis	14,2
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	2,3	bis	11,7
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	8,5	bis	23,5
Oberösterreich	240.602	Liegenschaftszinssatz	4,3	bis	7,0
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis	50
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	2,1	bis	12,3
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	2,4	bis	10,9
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	8,0	bis	21,3
Salzburg	310.969	Liegenschaftszinssatz	4,0	bis	6,8
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis	60
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	4,5	bis	15,5
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	3,6	bis	15,2
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	10,5	bis	25,2
Steiermark	430.915	Liegenschaftszinssatz	4,0	bis	7,5
		Restnutzungsdauer in Jahren	12	bis	72
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	2,4	bis	15,0
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	2,4	bis	14,3
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	10,1	bis	28,8
Tirol	171.342	Liegenschaftszinssatz	4,2	bis	8,3
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis	40
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	3,6	bis	13,5
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	3,7	bis	12,3
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	12,0	bis	29,8
Vorarlberg	71.971	Liegenschaftszinssatz	3,9	bis	7,8
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis	35
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	2,0	bis	12,6
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	2,2	bis	10,2
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	10,3	bis	29,5
Wien	2.521.649	Liegenschaftszinssatz	2,5	bis	6,7
		Restnutzungsdauer in Jahren	17,9	bis	70
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	4,1	bis	19,2
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	4,1	bis	20,1
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	9,0	bis	24,6
Summe Ertragswertverfahren	4.282.869				

Residualwertverfahren		IFRS-Buchwert zum 31.12.2024 in TEUR			
ARE	346.524	Liegenschaftszinssatz in %	2,6	bis	5,0
		Restnutzungsdauer in Jahren	32	bis	60
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	7	bis	32
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	10	bis	41
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	12,6	bis	24,0
Bewertungsverfahren		IFRS-Buchwert zum 31.12.2024 in TEUR			
Ertragswertverfahren	4.282.869				
Residualwertverfahren	346.524				
sonstige Verfahren	243.423				
Konzern Gesamt	4.872.816				

Objekte, welche Denkmalschutz aufweisen, wurden bei der Darstellung der oberen Bandbreite der Restnutzungsdauer ausgeschlossen.

Angaben zur Untergrenze der Bandbreite werden als das 5 %-Quantil und Angaben zur Obergrenze der Bandbreite werden als das 95 %-Quantil dargestellt.

Aufgrund der erheblichen Heterogenität des Portfolios kommt es zu den unter anderem großen Bandbreiten bei den Inputfaktoren.

Sensitivitätsanalyse

Die Entwicklung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilien hängt im Wesentlichen von der aktuellen Einschätzung der zukünftig erzielbaren Mieten und den im Rahmen des Ertragswertverfahrens verwendeten Liegenschaftszinssätzen ab. Der beizulegende Zeitwert der gehaltenen Immobilien beträgt per 31. Dezember 2025 in der ARE TEUR 5.007.181,0.

Für die Ermittlung der Sensitivitäten wurden bei der ARE alle Objekte ausgewählt, die ausschließlich Immobilien im Alleineigentum umfassen, welche einen nachhaltigen Ertrag ausweisen, im Ertragswertverfahren bewertet wurden und auf welchen sich keine Immobilien befinden, die zum 31. Dezember 2025 als Anlage in Bau ausgewiesen sind. Das Fair Value-Volumen dieser ausgewählten Immobilien beträgt per 31. Dezember 2025 in der ARE TEUR 3.478.362,0 (rund 70 % des gesamten beizulegenden Zeitwerts der gehaltenen Immobilien der ARE).

Ausgehend von den ermittelten Sensitivitäten der in der Stichprobe enthaltenen Immobilien wurde auf die Sensitivität des beizulegenden Zeitwerts aller Immobilien geschlossen. Die folgenden Tabellen zeigen die Sensitivität des beizulegenden Zeitwerts der Immobilien in Bezug auf eine Änderung der nachhaltigen Jahresroherträge, der Liegenschaftszinssätze und der Restnutzungsdauer:

Änderung der Restnutzungsdauer in TEUR	-5 Jahre	Ausgangswert	+5 Jahre
ARE	4.884.226,6	5.007.181,0	5.104.884,3
	-2,46%	100%	1,95%

Die Änderung des nachhaltigen Jahresrohertrags um jeweils +/-10,0 % bzw. des Liegenschaftszinssatzes um jeweils +/-50 Basispunkte bzw. der Restnutzungsdauer um jeweils +/-5 Jahre führt zu einer Schwankungsbreite des beizulegenden Zeitwerts der gehaltenen Immobilien von -9,57 % bis +10,52 %.

Für 2024 waren die Werte wie folgt:

Änderung des nachhaltigen Jahresrohertrages in TEUR	-10%	Ausgangswert	10%
ARE	4.444.534,6	4.872.816,0	5.301.098,4
	-8,79%	100%	8,79%

Änderung des Liegenschaftszinssatzes in TEUR	+50 Basispunkte	Ausgangswert	-50 Basispunkte
ARE	4.466.526,1	4.872.816,0	5.339.535,1
	-8,34%	100%	9,58%

Änderung der Restnutzungsdauer in TEUR	-5 Jahre	Ausgangswert	+5 Jahre
ARE	4.751.741,0	4.872.816,0	4.973.505,9
	-2,48%	100%	2,07%

Änderung des nachhaltigen Jahresrohertrages in TEUR	-10%	Ausgangswert	10%
ARE	4.527.083,4	5.007.181,0	5.485.381,9
	-9,59%	100%	9,55%

Änderung des Liegenschaftszinssatzes in TEUR	+50 Basispunkte	Ausgangswert	-50 Basispunkte
ARE	4.560.121,4	5.007.181,0	5.532.670,6
	-8,93%	100%	10,49%

7.2 Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte

Zum 31. Dezember 2025 waren keine Sachanlagen sowie immateriellen Vermögenswerte als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändet.

in TEUR	2025	2024
Sonstige Sachanlagen		
Stand am 01.01.	7.616,6	5.141,1
Zugänge	783,1	2.220,2
Investitionszuschüsse	-36,1	0,0
Abgänge	-121,4	0,0
Abschreibung	-361,7	-251,0
Umgliederung zwischen IAS 16 und IAS 2	0,0	500,2
Veränderung aus Konsolidierungskreisänderungen	0,0	6,1
Sonstige Umgliederungen	-155,5	0,0
Stand am 31.12.	7.724,9	7.616,6
Anschaffungs- und Herstellungskosten	9.827,1	9.396,3
Kumulierte Abschreibung	-2.102,2	-1.779,8
Stand am 31.12.	7.724,9	7.616,6

Die Zugänge der sonstigen Sachanlagen betreffen im Wesentlichen Investitionen in Dekarbonisierungsmaßnahmen (z.B. PV-Anlagen).

in TEUR	2025	2024
Immaterielle Vermögenswerte		
Stand am 01.01.	38,0	36,3
Zugänge	0,0	4,5
Abgänge	0,0	0,0
Abschreibung	-2,1	-2,8
Stand am 31.12.	35,9	38,0
Anschaffungs- und Herstellungskosten	148,9	148,9
Kumulierte Abschreibung	-113,0	-110,9
Stand am 31.12.	35,9	38,0

7.3 Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen

in TEUR	2025	2024
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	691,5	886,0
Wien 3420 Aspern Development AG	22.556,2	15.092,5
BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklungs GmbH	805,4	921,2
ERD38 TU GmbH in Liqu.	121,2	283,3
Wohnbau Eschenpark 1 GmbH	37,1	243,5
Perfekt A Wohnbau GmbH in Liqui	0,0	6,1
NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH in Liqu.	0,0	84,1
Nuss Errichtung GmbH	39,8	49,2
Trillple Management GmbH	119,3	117,5
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH	4,2	4,2
Schnirchgasse 9-9A GmbH & CoKG	822,1	259,8
VID Energie Infrastruktur GmbH	19,6	17,7
Aspanggründe Beteiligungs GmbH	43,6	38,8
WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG	4.908,4	5.322,9
WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	1.416,1	2.856,6
WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH & Co KG	6.102,4	2.996,8
WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	4.537,5	3.820,7

in TEUR	2025	2024
WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co KG	10.089,7	6.638,4
Baubergerstrasse GmbH & Co. KG	5.843,9	42.964,9
Baubergerstrasse Verwaltung GmbH	11,5	11,1
Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklung GmbH in Liqu.	0,0	0,0
Toscana Verpachtungs GmbH	4.197,8	4.162,0
Berlin Castle GmbH	973,6	773,5
VID Energie Infrastruktur GmbH & Co KG	1.216,4	1.291,7
Köln, Corintostraße 1 Immobilien GmbH	22.417,4	0,0
	86.974,7	88.842,3

Die nachstehende Tabelle zeigt die Entwicklung der Wertansätze für sämtliche Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen:

in TEUR	2025	2024
Stand am 01.01.	88.842,3	115.261,2
Zugang	13.084,4	0,0
Abgang	-42,7	0,0
Konsolidierungskreisänderung	0,0	-23.170,1
Veränderungen Kapital durch Dividenden	-655,0	-1.937,7
Veränderung Kapital durch Zuzahlungen	2.986,6	3.202,3
Abwertung	-20.245,7	0,0
Anteil am Jahresergebnis	3.004,7	-4.513,4
Stand am 31.12.	86.974,7	88.842,3

Im Geschäftsjahr erfolgten Abwertungen auf in den Anteilen an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen enthaltene aufgedeckte stille Reserven bzw. Firmenwerte, da deren erzielbare Beträge unter die jeweiligen Buchwerte gesunken sind.

7.4 Sonstige Vermögenswerte

Die langfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte i.H.v. TEUR 8.664,8 (Vorjahr: TEUR 11.054,3) betreffen im Wesentlichen TEUR 8.492,5 (Vorjahr: TEUR 8.814,6) Darlehen an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen.

Weiters bestanden im Vorjahr langfristige Forderungen i.H.v. TEUR 338,2 aus einem Finanzierungsleasing nach IFRS 16.

7.5 Vorräte

Die Vorräte betreffen vor allem Immobilien, die zu Handelszwecken gehalten werden. Diese wurden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet.

Vorräte Immobilien in TEUR	2025	2024
Stand am 01.01.	672.518,7	287.131,1
Abgang/Zugang aus Änderung des Konsolidierungskreises	0,0	264.911,8
Umgliederung zwischen IAS 40, IAS 16 und IAS 2	-18.560,3	-69.699,8
Auf-/Abwertung	-65.690,6	-7.366,7
Bestandsveränderung	154.892,1	197.542,3
Stand am 31.12.	743.159,9	672.518,7

Die Abwertungen resultieren vorallem aus den Gewerbeflächen, deren Realisierungswahrscheinlichkeit sich im Laufe des Jahres 2025 deutlich verringert hat

Für TEUR 383.926,7 (Vorjahr: TEUR 596.476,8) der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien wird eine Realisierung nach mehr als 12 Monaten erwartet.

Es wurden TEUR 13.222,0 (Vorjahr: TEUR 20.483,0) an Fremdkapitalkosten mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 3,49 % (Vorjahr: 3,96 %) bei zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

7.6 Forderungen und sonstige Vermögenswerte

in TEUR	2025	2024
Forderungen aus Finanzierungsleasing, kurzfristig	730,7	1.081,4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	20.902,8	8.345,0
Vertragsvermögenswerte	8.667,7	2.034,2
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	1.351,2	327,8
Ausleihungen und sonstige Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	27.803,7	20.809,4
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	10.382,2	6.588,8
	69.838,3	39.186,7

Die Vertragsvermögenswerte betreffen im Wesentlichen die Ansprüche des Konzerns auf Gegenleistung für unterschriebene, aber zum Stichtag noch nicht übergebene Wohnimmobilien.

Der Buchwert der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte stellt einen angemessenen Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert dar und repräsentiert das maximale Kreditrisiko zum Bilanzstichtag.

Zum Stichtag bestehen keine wesentlichen überfälligen, nicht wertberichtigten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen oder sonstige Forderungen.

Von den kurz- und langfristigen Forderungen gegenüber nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen sind TEUR 24.597,4 (Vorjahr: TEUR 16.919,6) nachrangig.

Die Entwicklungen der Wertberichtigung (Einzelwertberichtigung und Wertberichtigung aufgrund erwarteter Kreditverluste) in Bezug auf Forderungen und sonstige Vermögenswerte sowie liquide Mittel waren wie folgt:

in TEUR	2025	2024
Stand am 01.01.	3.174,4	3.313,3
Zuführungen	1.165,8	731,2
Verbrauch	-179,4	-148,6
Auflösungen	-204,3	-245,5
Nettoneubewertung der Wertberichtigungen	268,6	-476,0
Stand am 31.12.	4.225,0	3.174,4

Die Aufwendungen für die vollständige Ausbuchung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen im Geschäftsjahr 2025 TEUR 85,8 (Vorjahr: TEUR 75,2).

Die Einzelwertberichtigungen i.H.v. TEUR 2.636,4 (Vorjahr: TEUR 1.854,4) resultieren vor allem aus Differenzen bei Miet- und Betriebskostenvorschreibungen.

Der Konzern verwendet eine Wertberichtigungsmatrix, um die erwarteten Kreditverluste der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber der Republik Österreich und Dritten zu messen, die eine sehr große Anzahl kleiner Salden umfassen. Die geschätzten erwarteten Kreditausfälle wurden auf Grundlage von Erfahrungen mit tatsächlichen Kreditausfällen der letzten fünf Jahre berechnet.

Das Kreditrisiko der Republik Österreich wurde anhand der von Moody's veröffentlichten Ausfallwahrscheinlichkeit festgelegt. Für die kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und die 12-Monats-Kreditausfälle ergab dies auf Basis des Aa1-Ratings (Ausblick negativ) von Moody's für den Bund keine Ausfallwahrscheinlichkeit.

Das Kreditrisiko gegenüber Dritten wurde auf Basis des Durchschnitts der Kreditausfälle der vergangenen fünf Jahre ermittelt.

Die nachfolgenden Tabellen enthalten Informationen über das geschätzte Ausfallrisiko und die erwarteten Kreditverluste für Forderungen aus Finanzierungsleasing, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Vertragsvermögenswerte sowie sonstige Forderungen, getrennt nach Republik Österreich und Dritte zum 31. Dezember 2025 und 2024.

Republik Österreich	Bruttobuchwert	Ausfallwahrscheinlichkeit	Verlustquote	Wertberichtigung	Beeinträchtigte Bonität
in TEUR	31.12.2025			31.12.2025	
Aktuell nicht fällig	844,2	0,0%	100%	0,0	Nein
1-30 Tage überfällig	107,6	0,0%	100%	0,0	Nein
31-60 Tage überfällig	16,2	0,0%	100%	0,0	Nein
61-90 Tage überfällig	277,2	0,0%	100%	0,0	Nein
über 90 Tage überfällig	0,0	0,0%	100%	0,0	Nein
über 180 Tage überfällig	662,7	0,0%	100%	0,0	Nein

Forderungen Dritte	Bruttobuchwert	Ausfallwahrscheinlichkeit	Verlustquote	Wertberichtigung	Beeinträchtigte Bonität
in TEUR	31.12.2025			31.12.2025	
Aktuell nicht fällig	23.636,6	0% - 2,4%	100%	188,7	Nein
1-30 Tage überfällig	356,0	2,4%	100%	8,5	Nein
31-60 Tage überfällig	185,2	2,4%	100%	4,4	Nein
61-90 Tage überfällig	91,8	2,4%	100%	2,2	Nein
über 90 Tage überfällig	309,5	2,4%	100%	7,4	Nein
über 180 Tage überfällig	2.743,4	100,0%	100%	2.743,4	Nein

Republik Österreich	Bruttobuchwert	Ausfallwahrscheinlichkeit	Verlustquote	Wertberichtigung	Beeinträchtigte Bonität
in TEUR	31.12.2024			31.12.2024	
Aktuell nicht fällig	1.249,9	0,0%	100%	0,0	Nein
1-30 Tage überfällig	66,2	0,0%	100%	0,0	Nein
31-60 Tage überfällig	26,8	0,0%	100%	0,0	Nein
61-90 Tage überfällig	0,0	0,0%	100%	0,0	Nein
über 90 Tage überfällig	3,7	0,0%	100%	0,0	Nein
über 180 Tage überfällig	226,3	0,0%	100%	0,0	Nein

Forderungen Dritte	Bruttobuchwert	Ausfallwahrscheinlichkeit	Verlustquote	Wertberichtigung	Beeinträchtigte Bonität
in TEUR	31.12.2024			31.12.2024	
Aktuell nicht fällig	8.045,1	0% - 2,5%	100%	165,1	Nein
1-30 Tage überfällig	388,7	2,5%	100%	9,7	Nein
31-60 Tage überfällig	278,1	2,5%	100%	7,0	Nein
61-90 Tage überfällig	102,4	2,5%	100%	2,6	Nein
über 90 Tage überfällig	197,4	2,5%	100%	4,9	Nein
über 180 Tage überfällig	2.117,9	100,0%	100%	2.117,9	Nein

7.7 Liquide Mittel

in TEUR	2025	2024
Guthaben bei Kreditinstituten	95.136,9	82.658,5
Kassenbestand	138,0	24,2
	95.274,9	82.682,7

Im Guthaben bei Kreditinstituten sind Wertberichtigungen i.H.v. TEUR 2,9 (Vorjahr: TEUR 6,2) nach IFRS 9 enthalten und die Entwicklung wird in Punkt 7.6 gezeigt.

7.8 Eigenkapital

Die Entwicklung des bilanziellen Eigenkapitals des ARE Konzerns ist in einer gesonderten Eigenkapitalentwicklung als Bestandteil dieses Konzernabschlusses abgebildet.

Als Nennkapital wird das voll eingezahlte Stammkapital der Muttergesellschaft ausgewiesen. Die Anteile am Stammkapital besitzen keinen Nennwert.

Im Geschäftsjahr 2012 wurde für das im Rahmen des Spaltungs- und Übernahmevertrages vom 10. September 2012 von der BIG übernommene Vermögen eine Kapitalrücklage erfasst, die ausschließlich aus der Bewertung des übernommenen Vermögens zum beizulegenden Zeitwert gemäß § 202 Abs. 1 UGB resultiert.

Die Rücklage zur Neubewertung gemäß IAS 19 bezieht sich auf Effekte aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen für Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses.

Die Rücklage aus der Neubewertung gemäß IAS 16 resultiert aus der Neubewertung im Zusammenhang mit der Umgliederung von selbst genutzten Immobilien zu als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Diese Rücklagen werden abzüglich der auf diese Positionen entfallenden latenten Steuern ausgewiesen.

Die Gewinnrücklagen beinhalten das aktuelle Jahresergebnis sowie alle sonstigen kumulierten Gewinne und Verluste aus Vorjahren.

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn des Jahresabschlusses 2025 eine Dividende i.H.v. EUR 2,73 Mio. auszuschütten. Aufgrund des erhöhten Eigenfinanzierungsbedarfs der ARE und der Dekarbonisierungsinitiative wird das Ergebnis fast zur Gänze thesauriert. Dieser Gewinnverwendungsvorschlag muss noch durch den Aufsichtsrat geprüft und von der Generalversammlung beschlossen werden, sodass der endgültige Ausschüttungsbeschluss von diesem Vorschlag abweichen kann.

Kapitalmanagement

Ziele des Konzerns im Hinblick auf das Kapitalmanagement liegen in der Sicherstellung der Unternehmensfortführung sowie in der für den Fortbestand des Unternehmens notwendigen Sicherstellung der finanziellen Mittel.

Finanzielle Stärke und Flexibilität nehmen dabei eine zentrale Rolle ein. Bei der Gestaltung der Kapitalstruktur wird auf den Einsatz von mit Immobilien unbesichertem Fremdkapital geachtet. Hypothekarisch besicherte Fremdfinanzierung erfolgt nur auf der Ebene von Projektgesellschaften.

Unverändert zu den Vorjahren stellt auch eine solide Eigenkapitalquote ein wesentliches Ziel dar. Beim Management der Finanzpositionen und der finanzwirtschaftlichen Risiken wird ein strategischer Portfolio-Ansatz unter Bedachtnahme auf eine konservative Risikopolitik verfolgt. Risiken, die nicht auf ein wirtschaftlich vertretbares Maß reduziert oder nicht auf Dritte übertragen werden können, werden vermieden.

Langfristige Strategie der ARE ist organisches Wachstum, also Reinvestition der Erlöse aus Mieten und Finanzanlagen in Gebäude. Die Art des Geschäftsmodells bedingt einen verantwortungsvollen Umgang mit langfristigen Risiken und entspricht den Grundsätzen der Unternehmensführung der ARE.

Da sich die ARE großteils über die Muttergesellschaft BIG finanziert, gelten die Finanzierungsrisiken der BIG auch mittelbar für die ARE. Zu den wesentlichsten Refinanzierungsrisiken über die BIG zählen Termin-, Abruf- und Liquiditätsspreddrisiken.

Der Konzern weist eine solide Eigenkapitalquote von 50,2 % (Eigenkapital x 100/Passiva gesamt) aus (Vorjahr: 52,4 %).

7.9 Personalarückstellungen

Die langfristigen Personalarückstellungen betreffen den Barwert der Verpflichtungen für:

in TEUR	2025	2024
Abfertigungsverpflichtungen	223,1	337,9
Jubiläumsgeldverpflichtungen	236,0	221,3
	459,1	559,3

Noch nicht konsumierte Urlaube per 31. Dezember 2025 i.H.v. TEUR 815,1 (Vorjahr: TEUR 736,6) sind unter den kurzfristigen Personalarückstellungen ausgewiesen.

Rückstellungen für Abfertigungen

Die Berechnung der Rückstellungen für Abfertigungen wird jährlich von einem/einer anerkannten Versicherungsmathematiker*in nach der Methode der Anwartschaftsbarwertverfahren durchgeführt, unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 3,74 % (Vorjahr: 3,13 %), künftig erwarteter Bezugserhöhungen von 3,25 % (Vorjahr: 3,25 %) und eines Pensionsalters von 63 Jahren (Vorjahr: 62 Jahren) bei Frauen und Männern. Die Fluktuationsrate ist altersabhängig gestaffelt und beträgt zwischen 1,0 % und 7,5 % (Vorjahr: 1,0 % und 7,5 %). Hinsichtlich der Sterbewahrscheinlichkeit kommen die Berechnungstabellen AVÖ 2018-P zur Anwendung.

Der Barwert der Verpflichtungen für Abfertigungszahlungen hat sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	2025	2024
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 01.01.	337,9	316,7
Zinsaufwand	9,7	10,1
Dienstzeitaufwand	0,0	0,9
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	-1,9	10,2
Abfertigungszahlungen	-122,6	0,0
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 31.12.	223,1	337,9

Am 31. Dezember 2025 lag die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Verpflichtung bei 1,7 Jahren (Vorjahr: 2,3 Jahre).

Rückstellungen für Jubiläumsgelder

Die Berechnung der Rückstellungen für Jubiläumsgelder wird jährlich von einem/einer anerkannten Versicherungsmathematiker*in nach der Methode der Anwartschaftsbarwertverfahren durchgeführt, unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 3,74 % (Vorjahr: 3,13 %), künftig erwarteter Bezugserhöhungen von 3,25 % (Vorjahr: 3,25 %) und eines Pensionsalters von 63 Jahren (Vorjahr: 62 Jahren) bei Frauen und Männern. Die Fluktuationsrate ist dienstzeitabhängig gestaffelt und beträgt zwischen 1,0 % und 7,5 % (Vorjahr: 1,0 % und 7,5 %).

Der Barwert der Verpflichtungen für Jubiläumsgeldzahlungen hat sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	2025	2024
Barwert der Jubiläumsgeldverpflichtungen am 01.01.	221,3	191,7
Zinsaufwand	6,9	6,7
Dienstzeitaufwand	29,6	26,8
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	-19,7	3,0
Abgeltung übernommener Jubiläumsgeldverpflichtungen der BIG	-2,2	0,9
Jubiläumsgeldzahlungen	0,0	-7,9
Barwert der Jubiläumsgeldverpflichtungen am 31.12.	236,0	221,3

Sensitivitätsanalyse

Bei Gleichbleiben der anderen Annahmen hätten die bei vernünftiger Betrachtungsweise am Abschlussstichtag möglich gewesenen Veränderungen bei einer der maßgeblichen versicherungsmathematischen Annahmen die leistungsorientierte Verpflichtung mit den nachstehenden Beträgen beeinflusst.

Obwohl die Analyse die vollständige Verteilung der nach dem Plan erwarteten Cashflows nicht berücksichtigt, liefert sie einen Näherungswert für die Sensitivität der dargestellten Annahmen.

Rückstellung für Abfertigungen in TEUR	2025		2024	
	Erhöhung	Minderung	Erhöhung	Minderung
Abzinsungssatz (1% Veränderung)	-11	11	-12	13
Zukünftige Lohn- oder Gehaltssteigerungen (1% Veränderung)	11	-11	12	-12

Personalarückstellungen (kurzfristig)

in TEUR	Buchwert 01.01.2025	Verwendung	Auflösung	Dotierung	Buchwert 31.12.2025
Nicht konsumierte Urlaube	736,6	-44,0	0,0	122,5	815,1
Prämien	603,1	-555,6	-47,1	609,6	610,0
Gutstunden	93,6	-9,5	0,0	39,5	123,6
	1.433,3	-609,0	-47,1	771,5	1.548,7

7.10 Sonstige Rückstellungen

in TEUR	Buchwert 01.01.2025	Erst-/Ent- konsoli- dierung	Verwen- dung	Auflösung erfolgs- wirksam	Auflösung erfolgs- neutral	Dotierung	Buchwert 31.12.2025	Davon	
								Kurzfristig	Langfristig
Ausstehende Rechnungen	73.942,2	0,0	-50.128,0	-3.880,6	-7.341,9	103.460,6	116.052,3	116.052,3	0,0
Drohverluste	277,5	0,0	0,0	0,0	0,0	124,2	401,7	0,0	401,7
Bilanz- und Prüfungskosten	123,9	0,0	-123,9	-0,0	0,0	136,5	136,5	136,5	0,0
Rechts- und Beratungsaufwand	165,6	0,0	-55,4	-98,5	-1,4	158,4	168,7	168,7	0,0
Dekontaminierung	962,0	0,0	-162,9	0,0	0,0	0,0	799,1	799,1	0,0
Aufschließungskosten	1.494,9	0,0	-729,6	-765,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige	2.943,9	-306,8	-832,5	-617,1	0,0	6.066,6	7.254,2	7.254,2	0,0
	79.910,0	-306,8	-52.032,2	-5.361,6	-7.343,3	109.946,2	124.812,3	124.410,7	401,7

Bei der erfolgsneutralen Auflösung für Rückstellungen für ausstehende Rechnungen handelt es sich um niedriger als erwartete Schlussrechnungen im Baubereich, welche gegen die Anlagen aufgelöst werden.

7.11 Verbindlichkeit für tatsächliche Ertragsteuern

Die Verbindlichkeit für tatsächliche Ertragsteuern i.H.v. TEUR 1.607,7 (Vorjahr: TEUR 1.630,3) betrifft überwiegend die Ertragsteuern der laufenden Periode für Nicht-Gruppenmitglieder.

7.12 Finanzverbindlichkeiten

in TEUR 31.12.2025	Laufzeit			Summe Buchwert
	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Über 5 Jahre	
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	403.037,0	265.661,9	354.612,3	1.023.311,2
Finanzverbindlichkeiten geg. verbundenen Unternehmen	0,0	350.000,0	1.000.000,0	1.350.000,0
Leasingverbindlichkeiten	1.283,2	1.978,1	9.936,5	13.197,8
	404.320,2	617.640,0	1.364.548,8	2.386.509,0

in TEUR 31.12.2024	Laufzeit			Summe Buchwert
	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Über 5 Jahre	
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	102.134,3	736.517,4	328.021,1	1.166.672,8
Finanzverbindlichkeiten geg. verbundenen Unternehmen	0,0	0,0	1.000.000,0	1.000.000,0
Leasingverbindlichkeiten	1.882,2	2.194,2	10.021,2	14.097,6
	104.016,5	738.711,6	1.338.042,2	2.180.770,3

Der ARE Konzern hat langfristige Bankkredite mit einem Buchwert i.H.v. EUR 1.023,3 Mio. (Vorjahr: EUR 1.166,7 Mio.), wovon Kredite i.H.v. EUR 311,2 Mio. (Vorjahr: EUR 494,4 Mio.) vertraglichen Nebenbedingungen (Covenants) im Zusammenhang mit Debt Service Coverage Ratio (DSCR), Interest Service Cover Ratio (ISCR) und Loan to Value (LTV) unterliegen. Die Covenants müssen abhängig vom Kreditvertrag quartalsweise, halbjährlich oder jährlich überprüft werden. Bei zehn Kreditverträgen erfolgt die nächste Überprüfung zum 31. Dezember 2026.

Bei einem Kreditvertrag einer Konzerngesellschaft mit Buchwert i.H.v. EUR 18,2 Mio. bestand zum 31. Dezember 2025 vorübergehend ein Bruch der DSCR-Covenants. Laut Kreditvertrag ist eine Fälligkeitstellung des Kredites bei Bruch der DSCR nicht vorgesehen. Laut Prognoserechnung ergibt sich eine eigenständige Heilung bereits 2026 aus dem operativen Geschäft oder, falls bankseitig gefordert, durch Teilabdeckung des Kreditbetrages.

Darüber hinaus hat der Konzern zum 31. Dezember 2025 die Covenants eingehalten und die Kreditverbindlichkeiten sind als langfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Die ARE erwartet innerhalb der nächsten 12 Monate keinen weiteren Bruch der Covenants.

Die Bewegungen der Schulden auf die Cashflows aus Finanzierungstätigkeit stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	Anhangsangabe	Verbindlichkeiten		Gesamt
		Bankkredite und ähnliche Finanzierungen	Leasingverbindlichkeiten	
Bilanz am 01.01.2025		2.166.672,8	14.097,6	2.180.770,3
Veränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten				
Rückzahlung von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	7.12	-408.555,7		-408.555,7
Aufnahme von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	7.12	611.571,9		611.571,9
Rückzahlung von Leasingverbindlichkeiten	8.1		-1.949,8	-1.949,8
Gesamtveränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten		203.016,2	-1.949,8	201.066,4
Sonstige unbare Veränderungen		3.622,2	1.050,0	4.672,2
Bilanz am 31.12.2025		2.373.311,2	13.197,8	2.386.509,0
<i>Zinsaufwendungen</i>		<i>70.486,1</i>	<i>476,8</i>	<i>70.962,9</i>
<i>Gezahlte Zinsen</i>		<i>-66.621,7</i>	<i>-476,8</i>	<i>-67.098,5</i>

in TEUR	Anhangsangabe	Verbindlichkeiten		Gesamt
		Bankkredite und ähnliche Finanzierungen	Leasingverbindlichkeiten	
Bilanz am 01.01. 2024		1.799.470,8	12.328,1	1.811.798,9
Veränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten				
Rückzahlung von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	7.12	-251.938,1		-251.938,1
Aufnahme von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	7.12	413.236,5		413.236,5
Rückzahlung von Leasingverbindlichkeiten	8.1		-1.989,8	-1.989,8
Gesamtveränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten		161.298,4	-1.989,8	159.308,6
Veränderungen aufgrund der Übernahme oder dem Verlust der Beherrschung über Tochterunternehmen		199.465,5		199.465,5
Sonstige unbare Veränderungen		6.438,1	3.759,3	10.197,4
Bilanz am 31.12.2024		2.166.672,8	14.097,6	2.180.770,3
<i>Zinsaufwendungen</i>		<i>70.776,4</i>	<i>291,4</i>	<i>71.067,7</i>
<i>Gezahlte Zinsen</i>		<i>-64.482,0</i>	<i>-291,4</i>	<i>-64.773,4</i>

Analyse der vertraglich vereinbarten Zins- und Tilgungszahlungen

Originäre finanzielle Schulden am 31.12.2025	Buchwert	Summe Cashflows	Cashflow < 1 Jahr	Cashflow 2-5 Jahre	Cashflow > 5 Jahre
in TEUR					
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	1.023.311,2	1.247.453,2	435.389,2	338.926,9	473.137,1
Leasingverbindlichkeiten	13.197,8	18.060,0	1.718,9	3.516,3	12.824,7
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.351.848,3	1.512.292,7	38.119,3	456.308,4	1.017.865,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (exkl. erhaltene Anzahlungen)	13.308,0	13.308,0	12.800,5	507,5	0,0
Übrige sonstige Verbindlichkeiten (exkl. PRA, Verb. Finanzamt und gesetzl. Pflichtabgaben)	35.559,1	35.559,1	35.559,1	0,0	0,0
	2.437.224,3	2.826.672,9	523.586,9	799.259,1	1.503.826,9

Originäre finanzielle Schulden am 31.12.2024	Buchwert	Summe Cashflows	Cashflow < 1 Jahr	Cashflow 2-5 Jahre	Cashflow > 5 Jahre
in TEUR					
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	1.166.672,8	1.402.611,7	145.985,5	832.234,3	424.391,9
Leasingverbindlichkeiten	14.097,6	19.220,8	2.342,2	3.738,5	13.140,2
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.014.912,4	1.170.393,2	38.077,0	91.855,5	1.040.460,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (exkl. erhaltene Anzahlungen)	14.185,9	14.185,9	13.125,7	1.060,2	0,0
Übrige sonstige Verbindlichkeiten (exkl. PRA, Verb. Finanzamt und gesetzl. Pflichtabgaben)	26.708,6	26.708,6	26.708,6	0,0	0,0
	2.236.577,2	2.633.120,2	226.239,0	928.888,4	1.477.992,7

Finanzielle Vermögenswerte und Schulden

Die nachstehende Tabelle zeigt die Buchwerte von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Schulden. Diese entsprechen den beizulegenden Zeitwerten, einschließlich ihrer Stufen in der Hierarchie des beizulegenden Zeitwerts. Sie enthält keine Informationen zum beizulegenden Zeitwert für finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden, wenn der Buchwert einen angemessenen Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert darstellt.

in TEUR	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Keine Finanzinstrumente Buchwert	
		31.12.2025	31.12.2024
AKTIVA			
Liquide Mittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Übrige sonstige Forderungen und Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	5.504	3.178
Leasingforderungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Ausleihungen (Finanzierung von Projektgesellschaften)	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert		
Summe		5.504	3.178

in TEUR	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Keine Finanzinstrumente Buchwert	
		31.12.2025	31.12.2024
PASSIVA			
Finanzverbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	21.411	20.758
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	949	755
Summe		22.360	21.512

Finanzinstrumente Buchwert		Beizulegender Zeitwert		Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2025			Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2024		
31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
95.275	82.683	95.275	82.683						
59.731	35.569	59.731	35.569		59.731			35.569	
731	1.420	732	1.419		732			1.419	
13.268	11.493	13.268	11.493		13.268			11.493	
169.005	131.165	169.006	131.164	0	73.731	0	0	48.482	0

Finanzinstrumente Buchwert		Beizulegender Zeitwert		Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2025			Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2024		
31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
2.373.311	2.166.673	2.340.482	2.162.604		2.340.482			2.162.604	
13.308	14.186								
37.407	41.621								
2.424.027	2.222.480	2.340.482	2.162.604	0	2.340.482	0	0	2.162.604	0

7.13 Ertragsteuern

Der im Gewinn der Periode erfasste Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2025	2024
Körperschaftsteuer (aktuelles Jahr)	-2.913,1	-15.454,3
Körperschaftsteuer (Vorjahre)	314,0	14,8
Kapitalertragssteuer	-0,4	-0,1
Veränderung der latenten Steuern	-1.888,1	-35.344,6
	-4.487,6	-50.784,1

Die Ursachen für den Unterschied zwischen der erwarteten Steuerbelastung und dem ausgewiesenen Ertragsteueraufwand stellen sich folgendermaßen dar:

in TEUR	2025	2024
Ergebnis vor Steuern	936,6	214.387,1
Erwartete Steuerbelastung	-215,4	-49.309,0
Überleitungseffekte aus at Equity	-4.589,5	-2.981,7
Konsolidierungseffekte	691,1	3,8
Nicht angesetzte/verwertete Verlustvorträge	-2.115,7	-1.720,5
Sonstige	1.741,9	3.223,4
Effektive Steuerbelastung	-4.487,6	-50.784,1

Eine Aufgliederung des Bilanzpostens für passive latente Steuer nach Art der temporären Differenzen stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Aktive latente Steuer		Passive latente Steuer		Netto	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Sachanlagen	0,0	0,0	415.773,0	413.702,2	415.773,0	413.702,2
Vorräte	-1.481,9	-1.231,4	0,0	0,0	-1.481,9	-1.231,4
Finanzvermögen	-5.239,9	-2.416,3	0,0	0,0	-5.239,9	-2.416,3
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-366,3	-304,5	3.173,9	376,9	2.807,6	72,4
Personalarückstellung	-30,5	-43,4	0,0	0,0	-30,5	-43,4
Sonstige Rückstellungen	0,0	0,0	0,0	115,0	0,0	115,0
Langfristige Verbindlichkeiten	-3.035,5	-3.294,3	0,0	0,0	-3.035,5	-3.294,3
Aktive / Passive latente Steuer (brutto)	-10.154,0	-7.289,8	418.946,9	414.194,1	408.792,8	406.904,3
Passive latente Steuer (netto)	0,0	0,0	0,0	0,0	408.792,8	406.904,3

Am 31. Dezember 2025 bestanden im Wesentlichen temporäre Differenzen i.H.v. EUR 24,6 Mio. (Vorjahr: EUR -17,9 Mio.) im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen. Daraus ergibt sich eine latente Steuerforderung i.H.v. EUR 5,7 Mio. (Vorjahr: Steuerschuld i.H.v. EUR 4,1 Mio.) die gemäß IAS 12.39 nicht angesetzt wurden. Die Bestimmung wurde für Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen analog angewendet, da nur die Gewinnausschüttungen nicht beeinflusst werden können, die jedoch steuerfrei sind.

Die Veränderung der Bilanzposten ist wie folgt:

in TEUR	2025	2024
Latente Steuern am 01.01. (netto)	406.904,3	371.164,6
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung	0,4	-2,4
Konsolidierungskreisänderung	0,0	397,5
Erfolgswirksam erfasste Veränderung	1.888,1	35.344,6
Latente Steuern am 31.12. (netto)	408.792,8	406.904,3

In Summe wurden folgende latente Steuern im sonstigen Ergebnis erfasst:

in TEUR	2025	2024
Neubewertung IAS 19	0,4	-2,4
Veränderung latente Steuern im sonstigen Ergebnis	0,4	-2,4

7.14 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

31.12.2025	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Länger als 5 Jahre	Summe
in TEUR				
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	34.211,1	507,5	0,0	34.718,5
<i>davon erhaltene Anzahlungen</i>	<i>21.410,6</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>21.410,6</i>
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.848,3	0,0	0,0	1.848,3
Sonstige Verbindlichkeiten	31.589,4	4.220,9	0,0	35.810,2
Rechnungsabgrenzungsposten	347,6	350,7	0,0	698,3
Summe sonstige Verbindlichkeiten und PRA	33.785,3	4.571,6	0,0	38.356,9
Summe Verbindlichkeiten	67.996,3	5.079,0	0,0	73.075,4
31.12.2024				
in TEUR				
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	33.883,4	1.060,2	0,0	34.943,6
<i>davon erhaltene Anzahlungen</i>	<i>20.757,7</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>20.757,7</i>
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	14.912,4	0,0	0,0	14.912,4
Sonstige Verbindlichkeiten	22.531,5	4.416,0	0,0	26.947,5
Rechnungsabgrenzungsposten	380,4	135,4	0,0	515,9
Summe sonstige Verbindlichkeiten und PRA	37.824,4	4.551,4	0,0	42.375,8
Summe Verbindlichkeiten	71.707,8	5.611,6	0,0	77.319,3

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen vor allem mit TEUR 5.300,5 (Vorjahr: TEUR 3.032,0) eine Verbindlichkeit in Zusammenhang mit dem Kauf von Gemein-

schaftsunternehmen und mit TEUR 5.608,6 (Vorjahr: TEUR 7.496,0) Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen.

8. SONSTIGE ANGABEN

8.1 Leasingverhältnisse als Leasingnehmer

Der Konzern hat für einige der Liegenschaften, auf denen Immobilien, die als Finanzinvestition gehaltene Immobilien gemäß IAS 40 klassifiziert sind, Baurechtsverträge mit den Eigentümer*innen der Liegenschaften geschlossen und diese als Nutzungsrechte gemäß IFRS 16 eingestuft. Diese Baurechtsverträge weisen langfristige Laufzeiten zwischen 40 und 99 Jahren auf und haben in der Regel keine Verlängerungsoption. Die Mietzahlungen sind indexgebunden und weisen keine sonstigen variablen Bestandteile auf.

Der Konzern mietet im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen für vermietete Immobilien Ausweichquartiere mit einer Laufzeit bis zu fünf Jahren an, bei denen in der Regel weder eine Verlängerungs- noch Kaufoption vereinbart wurde. Die Mietzahlungen sind indexgebunden und weisen keine sonstigen variablen Bestandteile auf.

Der Konzern mietet Liegenschaften und vermietet diese im Rahmen von Unterleasingverhältnissen, bei denen ARE sowohl als Leasingnehmer*in als auch -geber*in auftritt. In der Regel weisen die Unterleasingverträge analoge Vertragscharakteristika wie die zugrunde liegenden Leasingverträge auf.

Der Konzern mietet ein Fahrzeug im Rahmen von langfristigen Leasingverträgen mit einer Laufzeit von vier Jahren.

Weiters mietet die ARE Vermögenswerte von geringem Wert (z.B. Kopierer) und Vermögenswerte, bei denen der Lieferant das substantielle Recht besitzt, den Vermögenswert während des gesamten Verwendungszeitraums zu ersetzen (z.B. Poolparkplätze). Der Konzern setzt in diesen Fällen weder Nutzungsrechte noch Leasingverbindlichkeiten an.

8.1.1 Nutzungsrechte

Die künftigen Leasingauszahlungen aus unkündbaren Leasingverhältnissen, denen ein Nutzungsrecht gegenübersteht, entwickeln sich wie folgt:

in TEUR	2025	2024
Bis zu 1 Jahr	1.718,9	2.342,2
1-2 Jahre	879,1	1.216,4
2-3 Jahre	879,1	840,7
3-4 Jahre	879,1	840,7
4-5 Jahre	879,1	840,7
Länger als 5 Jahre	12.824,7	13.140,2
Gesamtbetrag der nicht abgezinsten Leasingverbindlichkeiten	18.060,0	19.220,8
Noch nicht realisierter Finanzaufwand	-4.862,2	-5.123,3
Leasingverbindlichkeit	13.197,8	14.097,6
<i>davon langfristig</i>	<i>11.914,6</i>	<i>12.215,4</i>
<i>davon kurzfristig</i>	<i>1.283,2</i>	<i>1.882,2</i>

8.1.2 In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Beträge

in TEUR	2025	2024
Abschreibungen auf Nutzungsrechte	6,5	6,5
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	476,8	291,4
Leasingaufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und Vermögenswerte von geringem Wert	19,0	9,1

8.1.3 In der Kapitalflussrechnung erfasste Beträge

in TEUR	2025	2024
Gesamte Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse (Tilgung und Zinsen)	2.426,6	2.281,2

8.2 Leasingverhältnisse als Leasinggeber

Der Konzern vermietet als Finanzinvestition gehaltene Eigen- und angemietete Immobilien. Dabei werden zwei Untermietverhältnisse als Unterleasingverhältnisse eingestuft.

8.2.1 Finanzierungsleasing als Leasinggeber

Die künftigen Leasingeinzahlungen aus Finanzierungs- und Unterleasingverhältnissen entwickeln sich wie folgt:

in TEUR	2025	2024
Bis zu 1 Jahr	737,8	1.109,7
1-2 Jahre	0,0	343,4
Länger als 2 Jahre	0,0	0,0
Gesamtbetrag der nicht abgezinsten Leasingforderungen	737,8	1.453,1
Noch nicht realisierter Finanzaufwand/-ertrag	-7,1	-33,5
Nettoinvestition in die Leasingverhältnisse	730,7	1.419,6
<i>davon langfristig</i>	<i>0,0</i>	<i>338,2</i>
<i>davon kurzfristig</i>	<i>730,7</i>	<i>1.081,4</i>

8.2.2 In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Beträge

in TEUR	2025	2024
Zinsaufwand/-ertrag	31,8	47,1

Der gewichtete, durchschnittliche, den als Finanzierungsleasing klassifizierten Vermögenswerten zugrunde liegende Effektivzinssatz beträgt per 31. Dezember 2025 2,24 % (per 31. Dezember 2024 3,38 %).

8.2.3 Operating Leasing als Leasinggeber

Die von ARE als Operating Leasing geführten Leasingverhältnisse beziehen sich durchwegs auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

Der Konzern hat im Jahr 2025 Leasingerträge aus Operating Leasingverhältnissen i.H.v. TEUR 262.145,8 (Vorjahr: TEUR 256.995,1) erwirtschaftet.

Die künftigen unkündbaren Mindestleasingzahlungen entwickeln sich wie folgt:

in TEUR	2025	2024
Bis zu 1 Jahr	252.466,6	240.859,4
1-2 Jahre	143.377,1	136.893,6
2-3 Jahre	117.926,2	114.216,9
3-4 Jahre	105.734,9	101.550,9
4-5 Jahre	93.299,8	90.897,8
Länger als 5 Jahre	688.791,7	661.294,0
Gesamtbetrag der unkündbaren künftigen Leasingzahlungen	1.401.596,2	1.345.712,5

8.3 Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. befindet sich zu 100 % im Eigentum der Österreichischen Beteiligungs AG (ÖBAG), der Beteiligungsholding der Republik Österreich. Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. hält wiederum 100 % der Anteile an der ARE Austrian Real Estate GmbH. Damit zählen die Republik Österreich und die unter ihrem beherrschenden oder maßgeblichen Einfluss stehenden Unternehmen und die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. zu den nahestehenden Unternehmen und Personen des ARE Konzerns.

Die Geschäftsbeziehungen mit weiteren nahestehenden Unternehmen und Personen sind für die ARE Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen.

Hinsichtlich der mit der Republik Österreich erzielten Umsätze wird auf Punkt 2.2 verwiesen. Alle diesbezüglichen Geschäfte wurden zu fremdüblichen Bedingungen und Konditionen durchgeführt.

Seitens der BIG wurden im Berichtsjahr Leistungen unter anderem in den Bereichen Immobiliendienstleistungen, Finanzierung, Kommunikation, Marketing, Revision, Konzernrechnungswesen, Konzernbilanzierung und -steuern, Strategie, Unternehmensentwicklung, Recht, Einkauf, IT-Management und Personalmanagement zu fremdüblichen Bedingungen und Konditionen erbracht, die mittels Managementvertrag oder im Umlageweg zur Verrechnung gelangt sind. Daraus finden sich wesentliche Bilanzpositionen in Punkt 7.14 (siehe "Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen") und Positionen der Konzerngesamtergebnisrechnung in Punkt 6.1.7 ("Sonstige betriebliche Aufwendungen").

Des Weiteren bestehen Geschäftsbeziehungen mit der BIG im Zusammenhang mit einer Finanzierung (siehe Punkt 7.12), aus der Gruppenumlage (siehe Punkt 4.12) und aus der Vermietung einer Immobilie, welche zu fremdüblichen Bedingungen und Konditionen abgeschlossen wurden.

Die im Geschäftsjahr 2025 sowie im Vorjahr mit den Gemeinschaftsunternehmen zu fremdüblichen Bedingungen und Konditionen durchgeführten Transaktionen stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	2025	2024
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	64.418,4	73.749,8
Ausleihungen und sonstige Forderungen	36.296,3	29.624,0
Sonstige Verbindlichkeiten	5.608,6	7.496,0

in TEUR	2025	2024
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-24.704,7	-5.190,7
Sonstige Erlöse	1.675,2	1.647,3
Übrige Erträge	1,4	1,1
Zinserträge	1.958,7	1.676,2

Die im Geschäftsjahr 2025 sowie im Vorjahr mit assoziierten Unternehmen zu fremdüblichen Bedingungen und Konditionen durchgeführten Transaktionen stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	2025	2024
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	22.556,2	15.092,5
Vorräte	18.779,6	0,0

in TEUR	2025	2024
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	7.463,7	677,3

Im Berichtsjahr wurden Grundstücke von einem assoziierten Unternehmen erworben, die in den Vorräten erfasst sind.

Hinsichtlich der von der Republik Österreich direkt oder indirekt über die Österreichische Beteiligungs AG (ÖBAG) beherrschten und maßgeblich beeinflussten Unternehmen bzw. Gemeinschaftsunternehmen nimmt der Konzern die Ausnahmeregelung gemäß IAS 24.25 in Anspruch. Mit diesen Unternehmen bestehen Leistungsbeziehungen innerhalb des gewöhnlichen Leistungsspektrums der ARE auf Basis fremdüblicher Bedingungen und Konditionen.

Zu den nahestehenden Personen der ARE zählen die Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats und deren nahe Angehörigen. Es sind keine Geschäfte mit diesem Personenkreis durchgeführt worden.

Organe der ARE

Die Geschäftsführung besteht aus folgenden Mitgliedern:

- DI Gerald Beck, MRICS
- Mag. Dr. Christine Dornaus

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr 2025 aus folgenden Mitgliedern:

- Mag. Markus Neurauter (Vorsitzender)
- Dr. Christina Haslauer, LL.M. (Stellvertretende Vorsitzende)
- Mag. Christian Domany
- MMag. Elisabeth Gruber
- Mag. Martin Holzinger, MBA
- DI Susanne Eickermann-Riepe, FRICS
- Thomas Rasch (BR)
- Daniela Böckl (BR)
- Jürgen Krausler (BR)

Vergütung der Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats

Im Sinne des Stellenbesetzungsgesetzes in Verbindung mit der Vertragsschablonenverordnung besteht ein Anstellungsverhältnis der Geschäftsführung nur mit der BIG als oberster Gesellschaft des BIG Konzerns. Im Rahmen dieses Anstellungsverhältnisses wurde vereinbart, dass auch die Übernahme von Organfunktionen in Tochterunternehmen durch die Geschäftsführung der BIG durch den Anstellungsvertrag abgegolten ist.

Die im Aufwand erfassten Bezüge der Aufsichtsratsvergütungen betragen im Berichtszeitraum TEUR 67,1 (Vorjahr: TEUR 73,9).

8.4 Aufwendungen für den/die Abschlussprüfer*in

Die auf das Geschäftsjahr 2025 entfallenden Aufwendungen für den/die Konzernabschlussprüfer*in betragen:

in TEUR	2025	2024
Prüfung Einzelabschluss und Konzernabschlüsse	126,3	110,9
Sonstige Bestätigungsleistungen	2,5	3,9
Beratungsleistungen und sonstige Leistungen	43,6	0,0

8.5 Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

Eventualschulden bzw. Haftungen

Für Ansprüche aus Kauf- und Abtretungsverträgen von Projektgesellschaften hat die ARE Austrian Real Estate Development GmbH eine Garantie i.H.v. bis zu TEUR 3.675,0 gegeben.

Im Rahmen der Abtretung der Anteile (Forward Sale) an einem nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens hat die ARE Austrian Real Estate Development GmbH gegenüber der Käuferin zur Sicherstellung von Zahlungs- und Gewährleistungsansprüchen eine Haftung bis zu einem Höchstbetrag von TEUR 800,0 übernommen.

Weiters hat die ARE Austrian Real Estate Development GmbH für ein nach der Equity-Methode bilanziertes Unternehmen eine Haftung zur Sicherstellung von Forderungen und Ansprüchen aus einem Kreditvertrag bis zu einem Höchstbetrag von TEUR 9.800,0 übernommen.

Für die Sicherstellung von Ansprüchen aus einer allfälligen Kaufpreisnachbesserung aus einem Liegenschaftsverkauf hat die ARE Austrian Real Estate Development GmbH eine Haftung bis zu einem Betrag von TEUR 900,0 übernommen.

Für einen eingeräumten Avalkreditrahmen eines nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens besteht eine Rückhaftung von bis zu TEUR 158,1.

Für Projektgesellschaften eingeräumte Avalkredite bestehen Garantien von bis zu TEUR 8.118,2.

Weiters besteht für einen eingeräumten Kontokorrentkreditvertrag eines nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens eine Bürgschaft i.H.v. TEUR 7.938,0.

Des Weiteren hat die ARE Austrian Real Estate für ein nach der Equity-Methode bilanziertes Unternehmen eine Haftung i.H.v. TEUR 3.566,8 übernommen, die mit der fristgerechten Erfüllung aller Verpflichtungen verbunden ist. Außerdem besteht eine Bürgschaft i.H.v. TEUR 7.320,0 für einen Kreditvertrag dieser Gesellschaft.

Im Zusammenhang mit Projektfinanzierungen gibt es vertraglich vereinbarte Nachschussverpflichtungen, welche bei Kostenüberschreitungen oder Covenant-Verletzungen zu derzeit nicht quantifizierbaren Eigenmittelnachschussforderungen führen können.

Darüber hinaus bestehen keine weiteren Haftungen.

Offene Rechtsstreitigkeiten

Es bestehen keine über den Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit hinausgehenden nennenswerten offenen Rechtsstreitigkeiten.

8.6 Verpflichtungen für den Erwerb von langfristigem Vermögen

Es bestehen am Bilanzstichtag keine Verpflichtungen für den Erwerb von Sachanlagevermögen und Immobilienvermögen.

8.7 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, die entweder in der Gesamtergebnisrechnung oder in der Bilanz berücksichtigt hätten werden müssen oder die zu einer Angabepflicht im Anhang führen.

Wien, am 6. März 2026

Die Geschäftsführung

BESTÄTIGUNGSVERMERK

BERICHT ZUM KONZERNABSCHLUSS

Prüfungsurteil

Wir haben den Konzernabschluss der

**ARE Austrian Real Estate GmbH,
Wien,**

und ihrer Tochtergesellschaften („der Konzern“), bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2025 und der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzern-Geldflussrechnung und der Entwicklung des Konzern-eigenkapitals für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Konzernanhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2025 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen IFRS Accounting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind vom Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmens- und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

Bezüglich unserer Verantwortlichkeit und Haftung als Abschlussprüfer gegenüber der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt § 275 UGB zur Anwendung.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Konzernabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines

Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder den Konzern zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der geprüfte Abschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Abschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- Wir gewinnen ein Verständnis von den für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Abschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Abschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Abschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir planen die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns zu erlangen als Grundlage für die Bildung

eines Prüfungsurteils zum Konzernabschluss. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

- Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in den internen Kontrollen, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

BERICHT ZUM KONZERNLAGEBERICHT

Der Konzernlagebericht ist aufgrund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Konzernlageberichts durchgeführt.

Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Konzernlagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden und steht in Einklang mit dem Konzernabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Konzernabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über den Konzern und sein Umfeld haben wir keine wesentlichen fehlerhaften Angaben im Konzernlagebericht festgestellt.

AUFTRAGSVERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Michael Melcher.

Wien, 6. März 2026

KPMG Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Michael Melcher
Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Konzernabschluss samt Konzernlagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs. 2 UGB zu beachten.

Fotos | Architektur:

Cover:	VILLAGE IM DRITTEN, Landstraßer Gürtel/Adolf-Blamauer-Gasse, 1030 Wien Foto außen: ntertainment, Foto innen: Daniel Hinterramskogler
Seite 2-3:	K12 INNSBRUCK, Foto: Andreas Friedle; DOCKS, Foto: Daniel Hinterramskogler; VILLAGE IM DRITTEN, Foto: ntertainment; IM GRÜNEN MÖDLING, Foto: Stefan Seelig; VIENNA TWENTYTWO, Foto: Stefan Seelig; HIRSCHFELD, Foto: Stefan Seelig
Seite 4:	GESCHÄFTSFÜHRUNG, Foto: Daniel Hinterramskogler
Seite 8-9:	HIRSCHFELD, Gerasdorfer Straße 105-117, 1210 Wien, Foto: Stefan Seelig
Seite 10-11:	VILLAGE IM DRITTEN, Landstraßer Gürtel/Adolf-Blamauer-Gasse, 1030 Wien Fotos: Ntertainment, Daniel Hinterramskogler, Stefan Seelig Städtebaulicher Masterplan: SUPERBLOCK ZT GmbH (Städtebau und Architektur) und YEWO Landscapes GmbH (Landschafts- & Freiraumplanung)
Seite 12-13:	VIENNA TWENTYTWO, Dr.-Adolf-Schärf-Platz, 1220 Wien Fotos: Lukas Schaller, Stefan Seelig Architektur: Delugan Meissl Associated Architects
Seite 14-15:	K12 INNSBRUCK, Kaiserjägerstraße 12, 6020 Innsbruck Fotos: Andreas Friedle, Manfred Seidl Architektur: Geiswinkler & Geiswinkler, HD Architekten
Seite 16-17:	IM GRÜNEN MÖDLING, Grutschgasse/Technikerstraße und Quellenstraße/Guntramsdorfer Straße, 2340 Mödling Fotos: Stefan Seelig Architektur: Franz&Sue Architekten, MAGK ARCHITEKTEN AICHHOLZER I KLEIN und MBM Architektur ZT GmbH
Seite 18-19:	HIRSCHFELD, Gerasdorfer Straße 105-117, 1210 Wien Fotos: Stefan Seelig Architektur: SHIBUKAWA EDER ARCHITECTS, duda, testor. architektur zt
Seite 20-21:	IM GRÜNEN MÖDLING, Grutschgasse/Technikerstraße, Quellenstraße/Guntramsdorfer Straße, 2340 Mödling, Foto: Stefan Seelig
Seite 42-43:	K12 INNSBRUCK, Kaiserjägerstraße 12, 6020 Innsbruck, Foto: Manfred Seidl

Herausgeber

ARE Austrian Real Estate GmbH

1020 Wien, Trabrennstraße 2b

T +43 1 715 02 08-7714

F +43 1 715 02 08-7120

E office@are.at

www.are.at

Firmenbuch-Nr. FN 293512k

Handelsgericht Wien

Umsatzsteuer-ID-Nr. ATU63598958

Projektmanagement

Angelika Fleischl, Martina Wendelin

Konzept

Angelika Fleischl & Heidemarie Schalk

Grafische Gestaltung

Heidemarie Schalk

Lektorat

Selma Peschek

DISCLAIMER

Dieser Geschäftsbericht enthält auch zukunftsbezogene Aussagen, die auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen des Managements beruhen. Angaben unter Verwendung der Worte „Erwartung“ oder „Ziel“ oder ähnliche Formulierungen deuten auf solche zukunftsbezogene Aussagen hin. Die Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens beziehen, sind Einschätzungen, die auf Basis der zur Drucklegung des Geschäftsberichtes vorhandenen Informationen gemacht wurden. Sollten die den Prognosen zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreffen oder Risiken in nicht kalkulierbarer Höhe eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den Prognosen abweichen.

Der Geschäftsbericht wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, um die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in allen Teilen sicherzustellen. Die Kennzahlen wurden kaufmännisch gerundet. Rundungs-, Satz- und Druckfehler können dennoch nicht ganz ausgeschlossen werden.

GENDERHINWEIS

Gendersensible Kommunikation ist uns wichtig, genauso wie die Lesefreundlichkeit unserer Texte. Da wir unsere Leserinnen und Leser gleichermaßen ansprechen wollen, gendern wir mit Gendersternchen (bspw. Nutzer*innen) bzw. verwenden wir geschlechtsneutrale Begriffe. Mit dem Begriff Mitarbeitende sind unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die in einem Beschäftigungsverhältnis stehen, gemeint.

RUNDUNGSHINWEIS

Rundungsdifferenzen und/oder Differenzen in Zwischensummen durch Darstellung (Mio. EUR, TEUR) sind möglich.

WIR SCHAFFEN
PERSPEKTIVEN

ARE.AT

